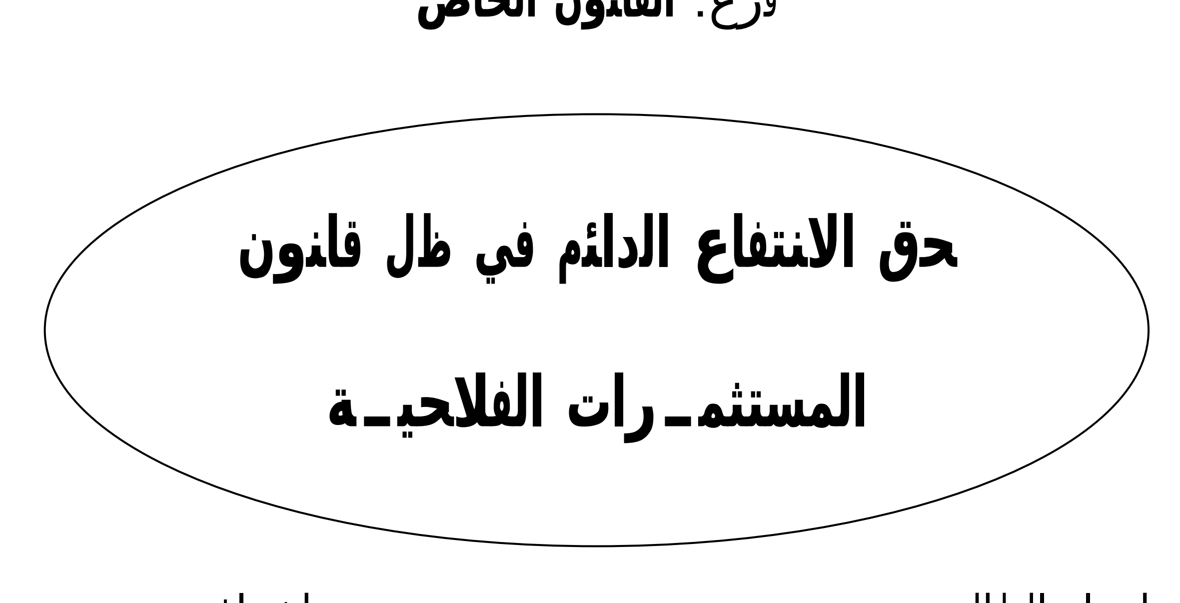
جـامعـة الجـزائـر

كليـة الحقـوق - بن عكنـون

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق

فرع: **القانون الخاص**



حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمـرات الفلاحيـة

إعداد الطالب: شريفي إسلام

تحت إشراف: الدكتور: بن رقية بن يوسف

أعضاء لجنة المناقشة:

الدكتور: محمدي سليمان رئيسا

الدكتور: بن رقية بن يوسف مقررا

الأستاذة: حامي حياة عضوا

السنة الجامعية:2006 – 2007

قال ا جل جلاله في كتابه العزيز:

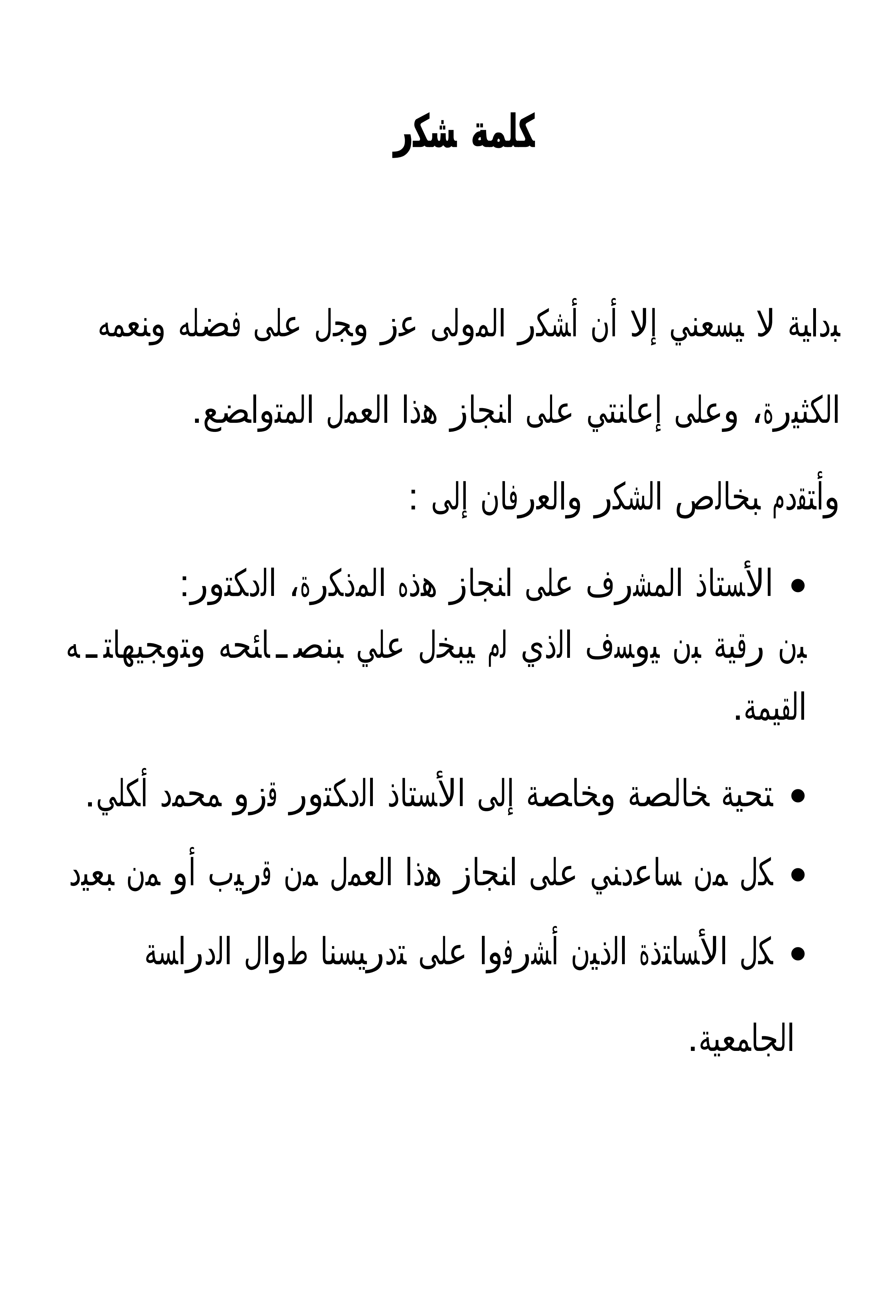
بسم ا الرحمن الرحيم

(والأرض مددناها وألقينا فيها رواسي وأنبتنـا فيها من كل زوج بهيـج، تبصرة وذكرى لكل عبد منيب، ونـزلنا من السماء ماءا مباركا فأنبتنا به جنـات وحب الحصيد، والنخل باسقات لها طلع نضيد، رزقا للعباد وأحيينا به بلدة ميتا كذلك الخروج)

صدق ا العظيم

(الآيات 6، 7، 8، 9، 10)

من سورة ق

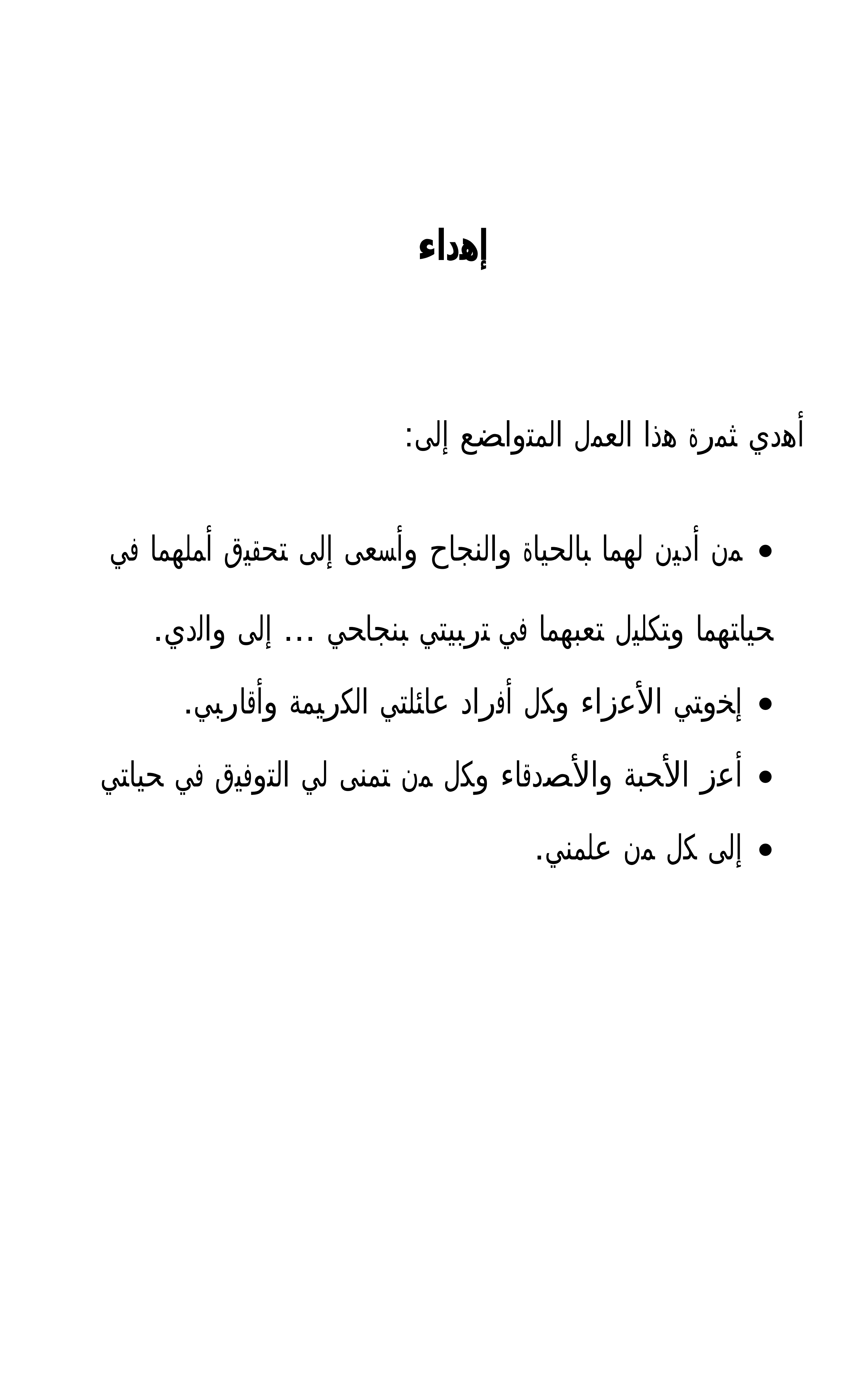


كلمة شكر

بداية لا يسعني إلا أن أشكر المولى عز وجل على فضله ونعمه الكثيرة، وعلى إعانتي على انجاز هذا العمل المتواضع.

وأتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى :

- الأستاذ المشرف على انجاز هذه المذكرة، الدكتور: بن رقية بن يوسف الذي لم يبخل علي بنصـائحه وتوجيهاتـه القيمة.
- تحية خالصة وخاصة إلى الأستاذ الدكتور قزو محمد أكلي.
- كل من ساعدني على انجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد
- كل الأساتذة الذين أشرفوا على تدريسنا طوال الدراسة الجامعية.



إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

- من أدين لهما بالحياة والنجاح وأسعى إلى تحقيق أملهما في حياتهما وتكليل تعبهما في تربيتي بنجاحي ... إلى والدي.
- إخوتي الأعزاء وكل أفراد عائلتي الكريمة وأقاربي.
- أعز الأحبة والأصدقاء وكل من تمنى لي التوفيق في حياتي
- إلى كل من علمني.

المقدمة

كان وما زال للقطاع الفلاحي أهميته القصوى كأحد القطاعات الرئيسية في البناء الاقتصادي لمعظم دول العالم بما فيها الجزائر، وعامل ذو أهمية كبرى في التقدم الاجتماعي؛ وما زال هذا القطاع مؤهلا لأداء دوره كرائد للتنمية الاقتصادية الشاملة .

فللزراعة أهمية بالغة لكونها ثروة مستمرة لا يهددها الاستنفاذ المحتوم مثل الثروات المعدنية، ولا تكون عرضة للزوال الذي تتعرض له الصناعة التي يتحتم عليها ملاحقة التطور التكنولوجي على الدوام.

ونظرا للإمكانيات التي تتوفر عليها بلادنا زراعيا، فستظل التنمية الزراعية إحدى المهام الرئيسية للمشرع. ولهذا السبب تعددت التشريعات التي تناولت أحكام العلاقة بين الأرض والفلاح وخاصة تلك التي تخص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ؛ لأنها تقع في مناطق خصبة جدا مثل:سهول متيجة والشلف وعنابة ، وتحتل مساحة تقدر بحوالي ثلاثة (3) ملايين هكتار[1] ، و تعتبر المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه حيث تحظى باهتمام كبير على صعيد البرامج الاقتصادية للحكومات المتعاقبة ، كما أنها تشكل محور دراستنا ومحل اهتمامنا .

وقد مرت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية منذ الاستقلال بمراحل مختلفة ساعدت على إعطائها تشكيلتها الحالية و وضعيتها المتميزة .

واستنادا إلى المبدأ القائل أن " فهم الماضي يسهل فهم الحاضر، وفهم الحاضر يساعد على بناء المستقبل "، كان لابد من التعرض ولو بصفة موجزة إلى التطور التاريخي لاستغلال هذه الأراضي[2].

فلقد عرف هذا الصنف من الأراضي في بلادنا تطورا تنظيميا معتبرا سواء من حيث القوانين أو الهياكل ، و تم ذلك وفقا لمقتضيات التغيير الاجتماعي بصورة عامة وتبعا لمتطلبات التطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية في ظل عملية التنمية الشاملة التي شرع في تحقيقها منذ الاستقلال واسترجاع السيادة الوطنية سنة 1962 .

---

[1] د/ بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2001 ، ص 9 .

[2] بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي – حالة المستثمرة الفلاحية - ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع: قانون الأعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2002 –2003 ، ص 10 .

وخلال خمس وعشرين سنة مضت (بعد الاستقلال) صدرت عدة قوانين خاصة بتنظيم هذا الصنف من الأراضي ، بدءا بتجربة الإصلاح الزراعي و التسيير الذاتي المنطلقة سنة 1962 ، مرورا بقانون الثورة الزراعية ، ووصولا إلى قانون المستثمرات الفلاحية الصادر في شهر ديسمبر 1987[3] .

فقد كان أول نص يتعلق باستغلال هذه الأراضي هو المرسوم رقم 63 - 65 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن **تنظيم الاستغلالات الفلاحية الشاغرة**[4] .

غير أن انعدام انتخابات حرة لتعيين هيئات التوجيه والإدارة جعل التسيير يجري بشكل شبه مباشر من قبل الإدارة المركزية، الشيء الذي جعل من المنتجين مجرد أجراء.

وقد أدى هذا الأمر إلى اختلاط عوامل الإنتاج واختلال التموين و التسويق وهيمنة البيروقراطية العقيمة التي جعلت هذا الأسلوب من التسيير عديم الفاعلية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية[5] .

ونتيجة لذلك صدر الأمر رقم 68 - 653 بتاريخ 30 سبتمبر 1968 الخاص **بالتسيير الذاتي في الفلاحة**[6]،الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمار عملهم .

إذ منح هذه الأراضي بدون مقابل وفي شكل استغلالات فلاحية لمجموعة العمال للانتفاع بها لمدة غير محدودة ، والاستفادة بجزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم.

لكن لا يجوز لهم التصرف فيها أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها أو الحجز عليها، كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية[7].

---

[3] أ / صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص1.

[4] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 17 ليوم 1963/03/29 .

و تفاديا لتكرار استعمال عبارة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، فإننا سنستعمل باختصار عبارة "ج ر".

وتجدر الإشارة إلى أن الجريدة الرسمية كانت تصدر باللغة الفرنسية، لأنها لم تترجم إلى العربية إلا في سنة 1964.

[5] د / بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 9.

[6] (ج ر) العدد 15 الصادر بتاريخ 15 فبراير1969.

وعموما عرف التسيير الذاتي ثلاث مراحل مميزة : مرحلة الانطلاق (1962) ، مرحلة التقنين (1963 - 1968) ، مرحلة الإصلاح (بعد 1968) . راجع في هذا الشأن: أ / صدوق عمر، مرجع سابق، ص 12.

[7] بلغت مساحة الأراضي المسيرة ذاتيا ثلث المساحة الصالحة للزراعة، وفي أجود الأراضي.

هذا التسيير كان مطبقا على أراضي المعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية ، بينما بقيت الأراضي الفلاحية الأخرى التابعة للأملاك الوطنية مثل أراضي البلديات خاضعة للاستغلال التقليدي .

كذلك هناك أراضي شاسعة تابعة للأفراد بدون استغلال، ولذا صدر الأمر رقم: 71 - 73 بتاريخ 8 نوفمبر 1971 المتعلق **بالثورة الزراعية**[8]، التي كانت تهدف إلى التوزيع العادل والفعال لوسائل الإنتاج ، وأولى هذه الوسائل هي الأرض .

هذا الأمر منح الأراضي الفلاحية بدون مقابل لاستغلالها بصفة جماعية أو فردية في شكل تعاونيات .

وقد تنازلت الدولة عن حق الانتفاع بصفة مؤبدة لهؤلاء المستحقين ، وهذا الحق ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث ، لكنه غير قابل للتنازل أو التصرف فيه أو الحجز عليه ولا يمكن إثقاله بأي حق عيني عقاري ولا يمكن أن يؤجر أو يوقع عليه أي عقد بأي صفة كان .

غير أن ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي للقطاع العام خلال السبعينات - نظرا لكثرة التدخلات والعراقيل وعدم التحكم في التسيير وتقييد المبادرات ومركزية القرار التمويلي و غير ذلك من الصعوبات التي حالت دون تحقيق الفعالية الاقتصادية للقطاع الفلاحي- دفع بالدولة إلى إعادة النظر في هيكلة قطاع التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قدماء المجاهدين وكل التعاونيات الإنتاجية للثورة الزراعية الفاشلة[9] والتي تقدر بحوالي ستة

[8] (ج ر) العدد 97 الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971 .

[9] الأسباب التي دعت للتفكير في إعادة الهيكلة هي جملة الانحرافات أو النقائص التي برزت في القطاع الفلاحي والتي يمكن تلخيصها في الأتي :

1 – تغليب طابع الشيخوخة في اليد العاملة الفلاحية .

2 – عدم التجانس داخل المجموعة الواحدة للمنتجين .

3 - تجزئة القطع الفلاحية و تباعدها .

4 – ضعف النتائج الاقتصادية للتعاونيات الإنتاجية للثورة الزراعية بتسجيل الخسارة في أغلب هذه التعاونيات ومن ثم فالأهداف المتوخاة اقتصادية بحتة وتتمثل في :

1 – تطهير القطاع الفلاحي من السلبيات المسجلة . 2 – تحسين الاستغلالات الزراعية .

3 – إعادة تنظيم عقاري للأرض الزراعية التابعة للقطاع العام .

4 – استصلاح الموارد الفلاحية الوطنية و تهيئة المحيط الريفي في القطاع الاشتراكي .

5 – تحرير و تشجيع مبادرات الفلاحين.

6 – تصحيح التعاونيات الإنتاجية للثورة الزراعية (Redressement) .

انظر في هذا الشأن : - التعليمة الرئاسية رقم 14 المؤرخة في 17 مارس 1981 المتعلقة **بإعادة الهيكلة**.

- منشور وزير الفلاحة والثورة الزراعية حول إعادة الهيكلة المؤرخ في 01 مارس 1982.

آلاف (6000) تعاونية[10].

ويمكن القول بصورة عامة أن هذا القطاع قد عرف قصورا في معدل تكوين رأس المال وذلك بسبب انخفاض الاستثمارات الموجهة له بالقياس مع الاستثمارات الموجهة للقطاعات الأخرى[11]، فقد اعتمدت الدولة في تلبية حاجياتها الغذائية على الاستيراد من الخارج، إذ استغلت موارد المحروقات ووضعيتها المالية الحسنة لتلبية حاجياتها من المواد الاستهلاكية لاسيما الغذائية منها.

ولكن في بداية الثمانينات ومع انخفاض أسعار البترول تدهورت الوضعية الاقتصادية للبلاد ودق ناقوس الخطر على الاقتصاد الوطني معلنا بداية مرحلة السنوات العجاف بالنسبة للجزائر فالأزمة البترولية لسنة 1986 أظهرت هشاشة النظام الاقتصادي الجزائري وعدم قيامه على قاعدة صلبة ، الشيء الذي أدى إلى التفكير في إصلاحات جذرية لتسيير القطاع العام[12] ، لمواجهة التأثيرات السلبية للأزمة الاقتصادية العالمية في ذلك الوقت سيما الانخفاض الكبير لأسعار البترول و الارتفاع المتزايد و المستمر لأسعار المواد المصنعة و الغذائية في الأسواق العالمية.

وعليه شهدت البلاد إصلاحات اقتصادية كان هدفها الرئيسي إبعاد الدولة عن التسيير المباشر لعدد من النشاطات الاقتصادية من بينها النشاط الفلاحي .

وقد عرف القطاع الفلاحي خلال هذه الفترة أهم الإصلاحات منذ الاستقلال ، حيث شهد حركة خوصصة جزئية قامت بها الدولة مع احتفاظها بملكية الأراضي ، واصطلح على هذه العملية " **إعادة هيكلة القطاع الفلاحي** " .

وقد مرت الإصلاحات الخاصة بالقطاع الفلاحي بمرحلتين لإعادة الهيكلة :

المرحلة الأولى:

بدأت المرحلة الأولى سنة 1981 ، وتعتبر تجسيدا ميدانيا لمقررات اللجنة المركزية لحزب جبهة التحرير الوطني في دورتها المنعقدة في جوان 1980 ، والتي نصت على دعم القطاع

---

[10] د/ بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 9، 10 و 114.

[11] الزراعة في الوطن العربي ، الوثيقة الاقتصادية – منظمة العمل العربي - ، المعهد العربي للثقافة العمالية وبحوث العمل في الجزائر ، ماي 1989 ، ص 53.

[12] BEDRANI Slimane, « L’expérience algérienne d’autogestion dans l’agriculture », In : Les cahiers du cread – les agricultures d’Etat : présent et avenir – Revue du centre de recherche en économie appliqué pour le développement, N° 23 / 24 (3eme et 4eme trimestre 1990) p 50- 53.

الفلاحي بتطهيره من مختلف الانحرافات وتحسين الاستغلالات الزراعية وتوحيد القطاع الاشتراكي .

وتناولت إعادة الهيكلة قطاع التسيير الذاتي وتعاونيات المجاهدين وكل التعاونيات الإنتاجية للثورة الزراعية الخاسرة السالف ذكرها، حيث أدمجت بعض هذه التعاونيات في القطاع المسير ذاتيا، كما وزعت أراضي بعضها الأخر على الأفراد من الفلاحين من أجل الاستغلال الفردي.

ولتطبيق مختلف مراحل وإجراءات عملية إعادة الهيكلة سطرت منهجية خاصة مرت بمرحلتين :

الأولى : خاصة بالدراسات التقنية والاقتصادية والمالية وتحضير الملفات التي تجمع المعطيات الأساسية عن كل المزارع والتعاونيات التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، وذلك بهدف تعيين التعاونيات التي ينبغي حلها وكيفيات التحويل التي تكون بالتجميع لعدة تعاونيات أو بإدماج بعضها في بعض أو بتوزيعها على الأفراد للاستغلال الفردي .

الثانية : تناولت إجراء عمليات الهيكلة الجديدة التي تتم بموجب قرارات إدارية يصدرها الولاة بناء على اقتراحات لجان إعادة الهيكلة وبعد مداولات المجالس الشعبية البلدية ، وحدد أخر أجل للانتهاء من عمليات إعادة الهيكلة للقطاع الفلاحي بنهاية شهر جوان 1983[13] .

وطبقا للتعليمة الرئاسية رقم 14 المؤرخة في 17 مارس 1981 المتعلقة **بإعادة الهيكلة**[14] كلف وزير الفلاحة و الثورة الزراعية بتطبيق إعادة الهيكلة في القطاع الفلاحي ، بحيث يشرف على أجهزة التنفيذ المتمثلة في لجنتين : لجنة ولائية ولجنة وطنية .

قامت اللجنتان المذكورتان بالإشراف على عمليات إعادة هيكلة القطاع الفلاحي التي انتهت مع نهاية سنة 1983 ، حيث ادمج عدد من تعاونيات الثورة الزراعية في القطاع الفلاحي المسير ذاتيا، كما وزعت أراضي تعاونيات أخرى على الفلاحين ليستغلوها بشكل فردي تشجيعا للمبادرات الفردية التي بدأت تؤتي ثمارها ؛ وهو ما يتجلى في تزايد الإنتاج الوطني الفلاحي خلال السنوات الثلاثة الموالية[15].

المرحلة الثانية :

بعد انتهاء المرحلة الأولى بمدة قصيرة بدأت المرحلة الثانية لإعادة هيكلة القطاع الفلاحي سنة 1987 في جملة من الإصلاحات عرفها الاقتصاد الوطني تهدف إلى النهوض بالقطاع ومحو

---

[13] أ / صدوق عمر، مرجع سابق، ص 65، 66.

[14] انظر : التعليمة الرئاسية رقم 14 المؤرخة في 17 مارس 1981 المتعلقة **بإعادة الهيكلة .**

[15] أ / صدوق عمر، مرجع سابق، ص 68.

مخلفات نظام اشتراكي وثورة زراعية أكدت نتائجها أنها لم تحقق الأهداف المرجوة منها ، وتم ذلك بموجب **القانون 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987** المتضمن **ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم[16].**

فالدارس للأنظمة السابقة (**نظام التسيير الذاتي ونظام الثورة الزراعية)** يجدها جميعها قد تجاوزت حقيقة أضحت ضرورية وهي تحقيق صلة وثيقة بين الفلاح والأرض.

فكل من التسيير الذاتي و الثورة الزراعية لم يكونا حافزين كافيين لبعث عجلة الاستغلال في هذا المجال وعلى هذه الأراضي.

حيث أنه وإن لم يمكننا الإنكار أن هذه السياسات والأنظمة القانونية قد عرفت محاسن وحققت بعض النتائج الإيجابية إلا أنها بالمقابل عرفت أيضا مساوئ كثيرة، فبعد (25) سنة من الاستقلال لم تأت هذه السياسات بالنتائج التي كانت تنتظرها البلاد، فقد جاء نمط التنمية هذا محشوا بأعباء متعددة مثل الهيمنة الخانقة والمركزية المتشددة لجهاز الدولة. لذلك بات من الضروري أن تتجه الجزائر نحو نمط أخر يحقق تعبئة أكثر لجهود مواطنيها وتقليص الاعتماد على الموارد الخارجية والثروات الزائلة ويحمل في طياته مفهوم استقلال المؤسسات .

ولعل القطاع الفلاحي عامة والأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية خاصة تأتي في طليعة القطاعات التي مستها إصلاحات 1987 ، بصدور القانون 87 - 19 السالف الذكر[17] ، والذي اصطلح على تسميته **بقانون المستثمرات الفلاحية[18] .**

هذا القانون صدر في ظل دستور 1976 وتطبيقا للقانون رقم 84 – 16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق **بالأملاك الوطنية ،** وهو عبارة عن إعادة نظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة التي نظمها قانون الثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي للمزارع .

قانون الأملاك الوطنية 30/90 بإحالته على القانون 87 – 19 كرس وحدة نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، علما أن القانون 87 – 19 ألغى النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي للمزارع وكذا المواد (858 – 866) من القانون المدني المتعلقة **بحق استعمال**

[16] (ج ر) العدد 50 الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987 .

[17] هني أحمد ، اقتصاد الجزائر المستقلة ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993 ، ص 21 .

[18] تفاديا لتكرار استعمال عبارة القانون 87 – 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، فإننا سنستعمل باختصار " القانون 87 – 19 " دون ذكر التاريخ وما يتضمنه .

الأراضي الممنوحة لأعضاء المجموعات وكذا كل النصوص المخالفة له بما فيها بعض أحكام قانون الثورة الزراعية[19].

وتجدر الإشارة أن القانون 87 – 19 قد استحدث مصطلح " **مستثمرة** " ، والتي كانت تدعى في النصوص السابقة تباعا بالا**ستغلالات** (المادة الأولى من الأمر 68 - 653) فالتعاونيات (المادة 112 من الأمر 71 - 73) .

غير أنه بالرجوع إلى نص القانون 87 – 19 باللغة الفرنسية نجد أن مصطلح " **مستثمرة** " يقابله مصطلح " exploitation " ، كما أن القانون 87 – 19 نص على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، إذ أنه يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .

Une exploitation Des terres agricoles du domaine national

وعليه فإن مصطلحي " exploitation " و " exploitant " قد عرفا خلطا كبيرا في ترجمتهما إلى العربية عبر مختلف النصوص القانونية الخاصة بهذا المجال سواء تعلق الأمر بالقانون 87 – 19 أو القوانين السابقة وحتى اللاحقة له.

حيث يقابل هذين المصطلحين في نفس النصوص باللغة العربية مصطلح " استغلال و مستغل، أو منتج فلاحي تارة، واستثمار ومستثمر فلاحي تارة أخرى، ولا تخلو مشاريع القوانين المستقبلية في هذا المجال من عدم الدقة في المصطلحات نفسها.

وعليه يجب على المشرع الجزائري ضبط مصطلحاته والتدقيق فيها ، لأن اللغة القانونية لغة دقيقة تتطلب الكثير من العناية في اختيار المصطلحات المناسبة لما يتولد عن ذلك من أثار في التطبيق من منازعات و اختلاف في التفسير[20]... الخ .

ولم تأت التشريعات المتعاقبة بتعريف دقيق للمستثمرات الفلاحية ، لكن يمكن أن نعرفها بالرجوع إلى مواد القانون 87 – 19 ولاسيما المادتان 11و13 منه ، فهي :

" شركة أشخاص مدنية تتكون من ثلاثة أشخاص أو أكثر وباختيار متبادل فيما بينهم ، تخضع للتشريع المعمول به (القانون المدني) والأحكام الخاصة التي ينص عليها القانون 87 – 19 " .

وقد عرفها الدكتور بن رقية بن يوسف بأنها : " **المستثمرة الفلاحية هي أصلا وحدة اقتصادية تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج وطرق لخدمة الإنتاج الفلاحي .**

---

19 أ / زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، مقال منشور في مجلة الموثق ، جوان – جويلية 2002 ، ص 27 .

20 سلمى بقار، مرجع سابق، ص 13.

قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو للغير[21]. "

أما عن نطاق تطبيق القانون 87 – 19 ، فقد نصت المادة الأولى منه :

" يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة 19 من القانون رقم 84 – 16 المؤرخ في 30 يونيو سنة 1984 المذكور أعلاه وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ... "

ويلاحظ على هذا النص أنه يشير إلى المادة (19) من القانون 84 – 16 المؤرخ في 30 يونيو 1984 المتعلق **بالأملاك الوطنية**[22] .

وقد كانت هذه الإحالة صحيحة إلى غاية صدور القانون رقم 90 – 30 الصادر بتاريخ 1 ديسمبر 1990 الخاص **بالأملاك الوطنية**[23]، الذي ألغى في المادة (139) منه القانون 84 – 16 السالف الذكر .

وبالتالي كان من الواجب تعديل نص المادة الأولى من القانون 87 – 19 مباشرة إثر صدور القانون 90 – 30 لتصير على النحو التالي : " يهدف هذا القانون ... استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة (18) من القانون رقم 90 – 30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ... وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم... " .

وإذا رجعنا إلى القانون 84 – 16 السالف الذكر نجده صنف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ضمن الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة (المادة 19 / 3 منه) ، وأضفى على كل الأملاك الوطنية أيا كان الصنف القانوني الذي تنتمي إليه نفس الحماية القانونية ولاسيما عدم إمكانية اكتسابها بالتقادم أو حجزها أو التصرف فيها ؛ وأكدت هذه الأحكام المادة (689) من القانون المدني .

وبعد صدور القانون 90 –30 المتعلق بالأملاك الوطنية أعاد تصنيف هذه الأراضي ؛ حيث فرق بين الأملاك الوطنية العامة التي مازالت محمية بالقواعد السالفة الذكر ، والأملاك الوطنية الخاصة ومن ضمنها الأراضي الفلاحية التي صارت قابلة للتصرف فيها والحجز عليها واكتسابها بالتقادم (المادة 18 منه) ؛

واخضع استغلالها للقانون 87 – 19 (المادة 105 من القانون 90 – 30).

وخلاصة القول أن نطاق تطبيق القانون 87 – 19 ينحصر في:

---

[21] د/ بن رقية بن يوسف، مرجع سابق ص 163.

[22] (ج ر) العدد 77 المؤرخ في 3 يوليو 1984.

[23] (ج ر) العدد 52 الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990 .

الأراضي التابعة للدولة ، أراضي البلديات والعرش ، الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة ، الأراضي التي لا وارث لها أولا مالك لها ، الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي لم يطالب بها أصحابها في الآجال المحددة في المادة (81) من الأمر 95 – 26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري[24] ، أو الأشخاص الذين لم تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الأمر السالف الذكر، أضف إلى ذلك الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة التي لم يطالب بها أصحابها أو لم تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 85 مكرر 1 من الأمر 95 – 26 [25] .

غير أنه يستثنى من مجال تطبيق القانون 87 – 19 الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها. وينطبق هذا الإجراء على الخصوص على ما يلي[26]: - المزرعة النموذجية[27].

- مؤسسات التكوين والبحث .
- معاهد التنمية.

جاء القانون 87-19 بهدف تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، رفع الإنتاج والإنتاجية من أجل تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني، وذلك بإعادة الاعتبار لدور المنتجين وتمكينهم من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي بعيدا عن أي تدخل في التسيير من أي طرف كان وإلغاء كل العراقيل مهما كان نوعها ومصدرها ، كما يهدف هذا القانون إلى تفادي الأخطاء المرتكبة سابقا بإعطائه ضمانات أكبر للمستفيدين ، وهذا بمنحهم حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل ،الإرث والرهن .

وقد جسد هذا القانون عملية إعادة تنظيم القطاع الفلاحي العمومي وذلك بإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية وفردية على مساحات متوسطة[28] ، وتشكيل جماعات صغيرة من الفلاحين

---

[24] الأمر رقم 95 – 26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، (ج ر) العدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر1995.

[25] د/ بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 110.

[26] المادتين 4 و 5 من القانون 87 – 19.

[27] **المزرعة النموذجية :** " مستثمرة فلاحية مهمتها إنتاج عتاد نباتي وحيواني ضروري لتحقيق مخططات الإنتاج الوطنية ، تكون في شكل مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي " . (المادتين 2 ، 5 من المرسوم التنفيذي 89 - 52) .

[28] أشار تحقيق أعدته وزارة الفلاحة أن الحجم المتوسط لمستثمرة فلاحية فردية هو ثلاثة عشر هكتارا ، وحجم مستثمرة فلاحية جماعية ستة وستون هكتارا بمعدل عدد عمال في هذه الأخيرة في حدود خمسة عمال، أي مساحة إجمالية مماثلة لمستثمرة فلاحية فردية.

والمساحة تتراوح ما بين اثنين هكتار للمستفيد الواحد في الجنوب (بسكرة والوادي) ، وأربعة وعشرين هكتارا للمستفيد الواحد في المستثمرات الجماعية في الهضاب العليا في الشرق .

للتحكم في استغلال هذه الأرض[29].

وكان من المفروض أن يعاد النظر في كل النصوص المطبقة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بما فيها قانون المستثمرات الفلاحية ، لأن هذه النصوص صدرت في ظل دستور 1976 وقانون الثورة الزراعية[30].

وعليه فهي لا تعكس الاستراتيجية التي تبناها دستور 23 فبراير 1989 ولا تترجم إيديولوجيته وإيديولوجية النصوص التي صدرت في ظله، والتي تم فيها التخلي عن التوجهات المتبعة منذ الاستقلال في هذا المجال.

لكن الظروف التي مرت بها البلاد في التسعينات من القرن الماضي، والتطورات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الساحة الوطنية وعدم استقرار الحكومات التي تعاقبت وتوجيه اهتمامها نحو استتباب الأمن ، لم يمكن من الإسراع في إعادة النظر في النصوص القانونية وإصدار المراسيم التطبيقية .

ولذا أصبحت هذه الأرض الطيبة محل أطماع واختلاسات تعسفية لفائدة عمران زاحف أو لإنشاء مناطق مخصصة لنشاطات صناعية وسياحية أو لبناء سكنات اجتماعية.

وقد كان لاستمرار الوضع القائم في القطاع الفلاحي عواقب خطيرة على الاحتياطي الفلاحي المنتج الذي بدد جزء كبير منه ، إذ استعمل لنشاطات غير فلاحية .

كما تولد عن هذا النظام وضعيات ريع بالنسبة للمستفيدين من خلال عمليات تأجير الأراضي بطريقة غير قانونية وبيع الهياكل القاعدية ووسائل الإنتاج .

هذه السلبيات المتراكمة دفعت بالدولة إلى التفكير في مشروع قانون يتضمن **كيفيات بيع وإيجار هذه الأراضي**[31] .

---

[29] تجدر الإشارة أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي يحكمها القانون 87 – 19 تحتل مساحة قدرها 2.8 مليون هكتار، أي ما يعادل 35% من المساحة الفلاحية الصالحة (SAU)، وزعت منها أكثر من 2.5 مليون هكتار مستغلة من 210.000 مستفيد منظمين في 96629 مستثمرة فلاحية جماعية وفردية (30519 مستثمرة فلاحية جماعية تمثل 1841000 هكتار، و66110 مستثمرة فلاحية فردية تمثل 674000 هكتار) حسب أخر الإحصائيات الصادرة عن وزارة الفلاحة .

Voir: Dalila B, (2100) personnes auditionnées et (2046) exploitations concernées, - Les enquêtes sur le foncier agricole se poursuivent dans l'algérois, LEMAGHREB, Quotidien national, Edition N[1857] du 26 juillet 2005, p 9.

[30] أ / زروقي ليلى ، التقنينات العقارية ، - الجزء الأول ، العقار الفلاحي - ، الطبعة الثانية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2001 ، ص 7 .

[31] د/ بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 11، 12.

غير أن عدم اتفاق الطبقة السياسية والمزايدات حول مصير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية جعل المشاريع التي أعدتها الحكومة لتأجير هذه الأراضي وبيعها وتنظيم كيفية استغلالها تتأخر ولم تعرض على البرلمان لمناقشتها .

و في خضم هذا الوضع أضحى التعامل في العقار الفلاحي على أرض الواقع مغاير تماما للإطار القانوني المطبق عليه دون أن تتمكن السلطات العمومية من التدخل بفعالية لوضع حد للفوضى، وفي بعض الأحيان فإن تدخلها يزيد في تعقيد الأمور، ذلك أن عدم الإفصاح عن خلفيات القرارات السياسية واللجوء إلى التنظيم لتنفيذها خوفا من عدم موافقة البرلمان عليها لو عرضت عليه في شكل مشروع قانون جعل الإطار القانوني والتنظيمي الساري المفعول متناقض ويتضمن أحكام غير متطابقة لمعالجة نفس المسألة فضلا عن عدم احترام مبدأ **تدرج القوانين والنصوص**[32] .

انطلاقا من كل ما سبق تتبين لنا أهمية هذا الموضوع ، ذلك أنه عند تقييمنا لوضعية الفلاحة والقطاع الفلاحي في بلادنا من مختلف الأوجه وعلى مختلف المستويات واستعرا ضنا للنتائج لا يسعنا إلا أن نلاحظ التدهور الفظيع الذي تعاني منه الأرض ، حيث الاستغلال غير العقلاني لمساحات كبيرة منها ونزوح ريفي مستمر، وحيث تدهور أملاك الدولة وتراجع في منتجاتنا الفلاحية وتقهقر في محاصيلنا الزراعية ... وغير ذلك من القضايا والمسائل ذات الصلة بها ، كل ذلك وما يتبعه من نتائج يعود بالدرجة الأولى إلى مشكل العقار الفلاحي في مختلف مظاهره[33] .

ومما لاشك فيه أن العقار الفلاحي في بلادنا بما يحيط به من إشكاليات معقدة ومتداخلة في كثير من الأحوال ، بحاجة إلى دراسة وتحليل بشجاعة وحزم لإيجاد الفواصل النهائية بين السرعة والضمان وبساطة التدابير والائتمان ، ووضوح العلاقات وتكامل الأدوار بين مختلف الهيئات المعنية بهذه العملية .

وعليه فهو بحاجة إلى بذل المزيد من الجهد والحبر المسكوب لاستغلاله بالطريقة الأنسب وتحقيق الأهداف المرجوة ، فالتحكم في هذه المسألة شرط ضروري ومسبق لأي إقلاع اقتصادي واجتماعي فعال ومثمر في القطاع الفلاحي .

---

[32] أ/ زروقي ليلى ، التقنينات العقارية، مرجع سابق ، ص 9 ، 10 .

[33] هذه الأزمة المحيطة بالعقار الفلاحي تؤثر مباشرة على كل أقسام القطاع الفلاحي .

BEL Achour, Le statu des terres pénalise l'Agriculture – nécessite d'un débat profond – EL WATAN, Quotidien national, 30 Mai 2000, p 7.

ومن هنا فإن المجهود يرتكز على إيجاد قواعد انطلاقة جديدة ، لأن العقار الفلاحي يعد قطاعا استراتيجيا مرتبط أساسا بالجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان وبناء عليه اخترناه موضوعا لبحثنا .

حيث أنه يعتبر وبحق موضوع الساعة على مختلف المستويات سواء على الصعيد النظري أو التطبيقي ، حيث تم إدراجه ضمن أولويات برنامج الحكومة (**البرنامج الخماسي : 2004-2009**) ورصدت له ولأول مرة منذ الاستقلال أكبر المبالغ ، حيث خصص له غلاف مالي يقدر ب **64 مليار دينار** .

فاختيار العقار الفلاحي كمجال للدراسة من بين القطاعات الأخرى لم يكن عشوائيا ولا بمحض الصدفة ، وإنما لأهمية وحساسية هذا الموضوع الذي يعد قطاعا استراتيجيا مرتبط أساسا بالجانب الاجتماعي و الاقتصادي للسكان ، والذي يعرف منذ عدة عشريات حالة عدم استقرار مستمرة .

وإذا كان البعد الاقتصادي لهذا الموضوع واضح باعتبار أن الأرض الفلاحية هي مصدر الثروة الغذائية الدائم وهي السبيل الأنجع لتحقيق الأمن الغذائي[34] للمجتمع ، فالعقار الفلاحي على هذا الأساس يعتبر محرك الاقتصاد الوطني على الأول من الجانب الغذائي والذي يعتبر من دعائم الأمن السياسي ، العسكري والاقتصادي للوطن .

إلا أن بعده الخفي هو البعد السياسي ، فمنذ الاستقلال والخطاب السياسي على اختلاف الأيديولوجيات التي تبناها يؤكد على أهمية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أو تلك التي تنطوي على مميزات تمكن من استصلاحها واستغلالها في المجالات الزراعية بهدف تحقيق الاكتفاء الذاتي والطموح إلى تصدير مواد إستراتيجية فضلا عن الرغبة في محو

---

[34] صرح وزير الفلاحة السيد سعيد بركات في حصة "**أسبوع الجزائر**" التي بثت على القناة الأرضية الوطنية يوم الجمعة : 15 فيفري 2002 بما يلي :

" إننا نتكلم الآن عن الأمن الغذائي بدل الاكتفاء الذاتي . والأمن الغذائي هو توفير بكمية ونوعية ما نستطيع إنتاجه ، لأنه لا توجد بلاد في العالم يمكنها أن تنتج كل ما تحتاج إليه " .

ويعرف الدكتور علي خالفي **الأمن الغذائي** بأنه : " **قدرة المجتمع على توفير الاحتياجات الأساسية من الغذاء وضمان حد أدنى من الاحتياجات بانتظام عن طريق إنتاج السلع الغذائية وتوفير حصيلة كافية من عائدات الصادرات لاستخدامها في استيراد ما يلزم لسد النقص في الإنتاج الغذائي بدون تعقيدات أو ضغوط** " .

انظر: د/ خالفي علي، الأمن الغذائي وأثر المتغيرات العالمية، - مجلة إدارة – المجلد العاشر، العدد 2 لسنة 2000، ص 160.

مخلفات السياسة الاستعمارية الاستيطانية في الأوساط الريفية التي تشكل نسبة عالية من التركيبة السكانية[35] .

إلا أن موضوع العقار الفلاحي على اختلاف جوانبه من التعقيد والتشابك ما لا يسمح باستعراض جميع ما يتعلق به ، حيث أنه قد يكون أرضا من الأملاك الوطنية ، أو أرضا من الأملاك الخاصة أو أخرى من الأملاك الوقفية ، وهذا على ضوء التصنيف القانوني للأملاك العقارية الوارد في القانون 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن **قانون التوجيه العقاري .**

كما أن دراسة العقار الفلاحي تستوجب التعرض إلى كم هائل من القوانين الواجبة الدراسة والتحليل ، وهو ما يتطلب وقتا كبيرا.

وعلى هذا الأساس ارتأينا حصر مجال دراستنا في إطار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من جانبها القانوني .

وليس هذا تهميشا منا لباقي الأصناف السالفة الذكر ، وإنما تعتبر هذه الأخيرة المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه .

فبالفعل إن أكثر ما يلفت النظر هو الاهتمام الذي تحضى به هذه الأراضي على صعيد البرامج الاقتصادية للحكومات المتعاقبة في خضم الفوضى العارمة التي عرفها القطاع الفلاحي عامة والعقار الفلاحي خاصة خلال العشريات الأخيرة .

وعليه نضبط عنوان مذكرتنا ب : " **حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية ".**

ودراسة هذا الموضوع تبدو مهمة للاعتبارات التالية :

1 – نظرا للتذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية للبلاد منذ الاستقلال إلى نهاية اليوم ، والتي لم يكن العقار الفلاحي بمنأى عنها خاصة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية التي هي موضوع بحثنا ، فمن سياسة ركزت على استرجاع الممتلكات المسلوبة والاعتماد على الملكية الجماعية أو بالأحرى ملكية الدولة لبناء الاقتصاد وما تبعها من تأميم وقيود على الملكية الخاصة ، ثم بداية التراجع عن هذه السياسة في بداية الثمانينات ، إلى سياسة جاء بها دستور 1989 تتضمن التخلي عن النظام الاشتراكي وما تبعه من إعادة النظر في كل النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية .

هذا التذبذب في الاختيارات والنصوص وانعدام الاستقرار وعدم التحكم في نتائج هذه الاختيارات جعل التسوية الكاملة للمسألة العقارية الفلاحية أمرا بعيد المنال ، الشيء الذي جعل

---

35 أ / زروقي ليلى ، التقنينات العقارية ، مرجع سابق ، ص 7 .

المشرع يتدخل في كل مرة لإعادة النظر في نصوص أثبت الواقع عدم فعاليتها أو تم التراجع عن أهدافها .

2 – تغليب الاعتبارات السياسية دوما على النتائج الاقتصادية ، الأمر الذي أثر سلبا على القطاع الفلاحي عامة والأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية خاصة وأدى إلى جعل هذا القطاع مسيسا تطغى فيه السياسة على الاقتصاد .

3 – اختلاف الطبقة السياسية حول مآل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، وبالتالي حول مآل حق الانتفاع الدائم الذي جاء به القانون 87 – 19 .

وفي تحليلها للأسباب واقتراحها للحلول ربطت المشكل بالملكية ؟ فجهة تتمسك بأن الحل يكمن في بيع هذه الأراضي ، وجهة أخرى تعالج المشكل بالعاطفة والشحنة الإيديولوجية ترفض التنازل عن الأرض التي كانت من بين أسباب قيام حرب التحرير[36] ، ومن ثم فضلت فكرة استغلالها عن طريق الامتياز ، لأن هذه الطريقة تسمح على كل حال بإبقاء الأرض ملكا للدولة وتحافظ على الأملاك الوطنية .

4 – نظرا للتناقضات التي حملتها مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم هذا الصنف من الأراضي منذ الاستقلال واختلاف المفاهيم التي وردت فيها ،

وتجسد ذلك بصدور تنظيمات مخالفة للتشريع في أغلب الأحيان تحظى بالتطبيق في الميدان ضاربة عرض الحائط النصوص التشريعية، وبالتالي تخرق مبدأ **تدرج القوانين والنصوص.**

5 – نظرا لكون القانون 87 – 19 جاء بنظرة جديدة لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مغايرة للأنماط المعتمدة سابقا لاستغلال هذا الصنف من الأراضي (قانون التسيير الذاتي و قانون الثورة الزراعية) ، كما وحد طريقة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية (المادة 105 من القانون 90 – 30 المتعلق **بالأملاك الوطنية**) .

وتبدو جدة أحكام القانون 87 – 19 بالنظر إلى الخصائص الجديدة التي جاء بها، والتي هي بحاجة إلى دراسة وتحليل نظرا لكونها تثير إشكاليات كبيرة، كما أنها تقرب حق الانتفاع المنصوص عليه في هذا القانون (**حق الانتفاع الدائم**) من حق الملكية.

من هذا المنطلق فإن إشكالية هذه الدراسة هي:

هل يمكن القول أن القانون 87 – 19 ملك المستفيدين حق الانتفاع الدائم ؟

[36] المرجع السابق، ص 143.

للإجابة على هذه الإشكالية لابد من دراسة القانون 87 – 19 والنصوص المطبقة له ،
ولقد اقتضى منا موضوع هذه المذكرة تقسيمه إلى فصلين اثنين:
نتناول في فصل أول مدلول حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، بحيث نتعرض في مبحث أول لتمييز حق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع في ظل القواعد العامة، بدءا بمميزات حق الانتفاع في ظل القواعد العامة في مطلب أول، ووصولا إلى الخصائص المميزة لحق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع في القواعد العامة.
إلا أن تحديد مدلول دقيق لحق الانتفاع الدائم لا يكون إلا إذا ميزنا بينه وبين الأنظمة المشابهة له الواردة في القوانين الخاصة (حق الانتفاع غير محدد المدة، حق الانتفاع المؤبد) وحددنا خصائصه. وعلى هذا الأساس سنتطرق في مبحث ثان إلى مميزات حق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع في ظل القوانين الخاصة (قوانين التسيير الذاتي في الفلاحة وقانون الثورة الزراعية).
نفرد المطلب الأول لماهية حق الانتفاع الدائم ونخصص المطلب الثاني لخصائص حق الانتفاع الدائم.
أما الفصل الثاني فسنتناول فيه القيود الواردة على التصرف في حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية،
بدءا بالقيود المفروضة على التنازل عن حق الانتفاع الدائم في المبحث الأول التي تنفصل في مطلبين، يتعلق الأول بالشروط الواجب توفرها في المتصرف إليهم في القانون 19/87
أما الثاني فيتعلق بالشروط الإضافية التي أملتها بعض النصوص التطبيقية.
وصولا إلى ممارسة الرقابة من طرف الدولة بصفتها مالكة للرقبة في المبحث الثاني الذي سيوزع بدوره على مطلبين، يتعلق الأول بممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. أما الثاني فيخص مراقبة مدى تنفيذ المستفيدين للالتزامات الواردة في القانون 19/87 والنصوص المطبقة له.

والواقع أن بحثنا في هذا الموضوع لم يكن يسيرا، فقد تحتم علينا بذل عناية خاصة. ذلك أن هذا المجال يتسم بقلة من بحث فيه وبالتالي قلة المراجع المتخصصة وندرتها، وندرة حتى المختصين القانونيين فيه.
فالمكتبة القانونية تكاد تخلو من مرجع علمي حديث في هذا المجال يجد فيه رجال القانون بغيتهم، وهذا ما يجعلنا نعتمد على شرح وتحليل مختلف النصوص القانونية المتصلة بالموضوع.

بالإضافة إلى طبيعة هذا الموضوع في حد ذاته والتي تضفي عليه صعوبة أكبر ، حيث يعد من المواضيع التي تتداخل فيها عدة علوم بالإضافة إلى علم القانون يتعين أخذها بعين الاعتبار ، فهو وثيق الارتباط بالكثير من المواضيع الداخلة في نطاق العلوم الاقتصادية والمالية ويتأثر بالسياسات المتبعة .

مما يجعل الإقدام على دراسة مثل هذا الموضوع يحتوي على قدر هائل من المتغيرات أمر يفوق على حمل عبئه جهد شخص واحد ويستلزم تضافر جهود مجموعة من الباحثين في مختلف الاختصاصات للإحاطة بالموضوع من جميع أبعاده ودراسته دراسة متكاملة متخصصة، حتى تكون الحلول المقترحة ناجعة ومفيدة.

وعلى هذا فإن دراستنا لهذا الموضوع كقانونيين سترتكز على النصوص التشريعية، بالإضافة إلى المراسيم والمناشير والتعليمات الصادرة عن الجهات المعنية، وكذلك القرارات القضائية.

كل هذا من أجل الوصول إلى إبراز الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري في القانون 87 – 19 وتقييمه على الصعيد التطبيقي لمعرفة مدى فعالية ونجاعة هذا النمط المعتمد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، أم لابد من البحث عن أسلوب أخر لاستغلال هذه الأراضي ؟

وعليه فإننا سنعتمد في دراستنا لهذا الموضوع على المنهجين التحليلي و المقارن للدواعي السالفة الذكر ، وهي أننا سنتعامل كثيرا مع النصوص القانونية المختلفة التي تتطلب تحليلا و شرحا أيضا ولن نتوانى عن إبراز النقائص والفراغات والتناقضات بين النصوص التي سنتناولها بالدراسة خلال البحث وإبداء الانتقاد لكل ما وجدنا فيه اعوجاجا ، ولن ندخر جهدا لذلك أملين أن نضيف ولو شيئا يسيرا إلى فضاء القانون الزراعي الجزائري الرحب.

الفصل الأول : مدلول حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية

سنتطرق في هذا الفصل لمدلول حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 ونبحث عما إذا كان يتضمن أمورا مستحدثة (جديدة) لم تكن سائدة من قبل, ومن أجل الوصول إلى هذه الغاية يتعين علينا التذكير بمفاهيم حق الانتفاع السائدة قبل صدور هذا القانون وذكر ما تتميز به.

ومن خلال ذلك نتعرض عما إذا كان حق الانتفاع الدائم الذي جاء به القانون 19/87 يختلف عن سابقيه أم أنه لا يعدو أن يكون عرضا لحق الانتفاع السابق في قالب (شكل) جديد دون تغيير في المحتوى (المضمون)؟

وعليه سنقوم بدراسة هذا الفصل بالتعرض في مبحث أول لتمييز حق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع في القانون المدني.

وفي مبحث ثان لمميزات حق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع في ظل القوانين الخاصة.

المبحĶ الأول: تمييز حق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع في ظل القواعد العامة

إن دراسة الخصائص التي يتميز بها حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية عن حق الانتفاع في القانون المدني لا تتم إلا من خلال التعرض للمميزات التي تميز هذا الحق في القواعد العامة, ثم التوصل في الأخير للخصائص أو المميزات أو الأمور التي استحدثها المشرع الجزائري في قانون المستثمرات الفلاحية بخصوص هذا الحق والتي تميزه عن حق الانتفاع في الشريعة العامة.

المƒلب الأول: مميزات حق الانتفاع في ظل القواعد العامة.

إن تحديد مميزات حق الانتفاع في القواعد العامة لا يمكن الوصول إليه إلا من خلال التعرض لتعريف حق الانتفاع أولا، فهذه العملية تساعد على تحديد خصائص هذا الحق.

لذا سنبدأ أولا بتعريف هذا الحق في فرع أول وفي فرع ثان تحديد خصائصه.

الفرع الأول: تعريع حق الانتفاع[37]

ليΣ من الضروري التذكير كم أن فن التعريف صعب وضروري في نفΣ الوقت، فهو من الوسائل المفضلة التي تمكننا من تكييف النصوص أو بصورة عامة فهم بعض النƱام القانونية، هذا ما أشار إليه الفقيه **DOCKES**[38].

ورغم هذه الصعوبة فإننا نجد عدة أعمال تشريعية وفقهية حاولت تقديم تعريف لحق الانتفاع

ففي المجال التشريعي نجد أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا لحق الانتفاع في التقنين المدني جريا على عادته في الإقلال من التعاريف بقدر المستطاع كما هو الحال في القانون المدني المصري الجديد والقانون المدني العراقي[39]، وإنما نƱام المشرع مباشرة أسباب كسب هذا الحق.

---

37 بن ناصر وهيبة، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية- فرع القانون العقاري والزراعي-، جامعة البليدة، كلية الحقوق، 2000-2001، ص9.

38 « Il n’est pas nécessaire de rappeler combien l’art de la définition est difficile, ni combien il est nécessaire…

Elles sont alors les instruments privilégies de la qualification d’un texte ou plus généralement, d’un régime juridique ».

V.DOCKES Emmanuel, Essai sur la notion d’usufruit, Revue trimestrielle de droit civil, Dalloz, 1995, P479.

39 وهذا على خلاف المشرع المصري في القانون المدني المصري القديم الذي عرف هذا الحق بأنه "حق للمنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله".=

فهذه القوانين الثلاثة بينت قواعده موزعة على مسائل ثلاث :

فذكرت أسباب كسب هذا الحق ثم حقوق المنتفع والتزاماته ثم أسباب انقضائه.

ولكن عدم تقديم تعريف من طرف المشرع لحق الانتفاع لا يعتبر عيبا، بل إن هذا العمل هو من صميم اختصاص الفقه[40].

غير أنه يمكن مع هذا تعريف هذا الحق من خلال الأحكام المنظمة لحق الانتفاع في التقنين المدني, حيث يعرف على أنه : "حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتما بموت المنتفع"[41].

أما القانون اللبناني فقد عرفه في المادة 32 من قانون الملكية العقارية كما يلي: "حق الانتفاع هو الحق المقرر لشخص على ملك الغير والذي يخوله استعماله واستغلاله لمدة معينة ينتهي بوفاة المنتفع على أن يحافظ على جوهر الشيء ومادته".

كما عرفته المادة 578 من القانون المدني الفرنسي بأنه: "الحق في استغلال الأشياء المملوكة لآخر كما يستغلها المالك نفسه، ولكن بشرط المحافظة على كيانها[42].

هذه التعاريف مأخوذة تقريبا حرفيا من القانون الروماني (مجموعة Justinien).

= أنظر : د/ السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع والارتفاق), المجلد التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 1998، ص 1.

[40] عليوان راضية، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر (كلية الحقوق- بن عكنون-) 2000-2001، ص9 .

[41] أ/ زروقي ليلى، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مقال منشور في كتاب المنازعات العقارية للأستاذين زروقي ليلى وحمدي باشا عمر، دار هومه، الجزائر، 2002، ص 112.

[42] L’article 578 du Code civil Français décide que : « l’usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même mais a la charge d’en conserver la substance ».

و لقد أجمع الفقهاء على أن هذه التعاريف غير دقيقة تحتاج إلى دقة وتوضيح وكذلك للتكملة، صحيح أن هذه التعاريف التشريعية تبين لنا أن حق الانتفاع يتعلق بحق استغلال واستعمال شيء مملوك للغير، إلا أنها لم تبين معنى حق الانتفاع الذي من خلاله يمكننا أن نستخلص خصائصه، فتساعدنا على تمييزه عن غيره من النظم القانونية المشابهة له.

ولقد وجهت إلى هذه التعاريف التشريعية الانتقادات التالية :

1- أنها ناقصة، إذ لم تنص على أن حق المنتفع في استغلال الشيء يكون لمدة حياته، كما أنها لم تنص على أنه حق عيني، وهاتان صفتان يتميز بهما حق الانتفاع[43].

2- أنها غامضة ولا يمكن فهمها إلا بعد بيان حقوق المنتفع وواجباته، إذ للمالك الحق في ثمار الشيء ومنتجاته بخلاف المنتفع، كما أن للمالك الحق أن ينتفع بالشيء كما يشاء خلاف المنتفع الذي يجب عليه أن ينتفع انتفاع الرجل المعتاد[44].

ومن خلال هذه النقائص والغموض السائد في التعاريف التشريعية لحق الانتفاع ظهرت عدة أعمال فقهية حاولت بدورها تقديم تعريف لهذا الحق تفاديا لكل هذه الانتقادات. فمن أجل الوصول إلى تعريف هذا الحق لا بد من الرجوع إلى تعاريف الفقه التي أوفت هذه المسألة حقها من العناية، وهذا أمر طبيعي باعتبار الفقهاء هم المختصين أصلا بوضع تعاريف للمفاهيم المختلفة.

فلو أخذنا هذا الحق على عمومه لعرفنا بأنه: "حق للمنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله".

ويعاب على هذا التعريف الذي أخذ به المشرع المصري اتساعه أكثر من اللازم فهو يشمل أي حق للشخص في الانتفاع بملك غيره واستغلاله، فيدخل فيه حق المنتفع كما يدخل حق المستأجر وحق المحتكر.

ذلك أن الانتفاع بملك الغير يكون إما بموجب حق شخصي كما هو الأمر بالنسبة لحق المستأجر أو بموجب حق عيني كما هو الأمر في حق المنتفع وحق المحتكر[45].

فكان من الواجب أن يعرف حق الانتفاع بأنه حق عيني حتى يمكن تمييزه عن حق المستأجر، ثم أن حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع عكس حق الحكر فإنه قد يبقى بعد موت المحتكر فينتقل

---

[43] عليوان راضية، مرجع سابق، ص 9، 10 .

[44] د/ مرسي محمد كامل باشا، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني: أنواع الملكية، الحقوق المتفرعة عن الملكية، مصر، المطبعة العالمية، الطبعة الثانية، 1951، ص 490-491.

[45] د/ السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص 1220. وانظر أيضا: بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص9.

إلى الورثة وقد يدوم ستين سنة[46].

وعليه فإن أفضل التعاريف المعتمدة لحق الانتفاع هي تلك التي تأخذ بعين الاعتبار خصائصه، وهذا ما أخذ به أصحاب الفقهاء في تعاريفهم.

فقد عرفه الدكتور زهدي يكن بأنه : "الحق المقرر على ملك الغير والذي يخوله استعماله واستغلاله لمدة معينة بحيث ينتهي بوفاة المنتفع على أن يحافظ على جوهر الشيء ومادته، وينشأ حق الانتفاع بمجرد إرادة الإنسان ويمكن إنشائه لأجل أو بشرط تعليقي أو إلغائي فحق الانتفاع بذلك يأخذ من حق الملكية عنصرين من عناصرها الثلاثة وهما : حق الاستعمال وحق الاستغلال ويبقى للمالك حق التصرف"[47].

وسماه الدكتور وهبة الزحيلي "بالملك الناقص" وذلك بالمقابلة لحق الملكية الذي يسمى في الشريعة الغراء بالملك التام، وقسمه إلى ثلاثة أنواع: الملك العيني فقط وملك المنفعة الشخصي أو حق الانتفاع وملك المنفعة العيني أو حق الارتفاق[48] .

والذي يهمنا في هذا التقسيم هو ملك المنفعة الشخصي أو حق الانتفاع وقد قسمه بدوره إلى خمسة أقسام :

1- الإعارة، 2- الإجارة، 3- الوقف 4-الوصية، 5- الإباحة[49].

كما عرفه الدكتور عبد المنعم فرج الصده بأنه : "حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة على ذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي بموت المنتفع"[50].

---

[46] نبيلي مسعودة، حق الانتفاع الدائم في المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 19/87، مذكرة نهاية التربص، المعهد الوطني للقضاء، شعبة: القانون العقاري، الجزائر، 2001، ص1.

[47] أ/ زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، دون تاريخ، دون طبعة، ص175.

[48] د/ الزحيلي وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء السادس، الطبعة الثامنة، دار الفكر، دمشق، 2005، ص4551 و ما يليها.

[49] عند الحنفية المنفعة لا تورث باعتبارها ليست مالا، أما عند باقي المذاهب فهي تورث لأنها مال.

[50] د/ الصده عبد المنعم فرج ، الحقوق العينية الأصلية- دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري-، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، دون تاريخ، دون طبعة، ص861.

وعرفه بلانيول, ريبير و بولانجي بأنه : "حق عيني للتمتع، يمارس على شيء مملوك للغير ولكن بشرط المحافظة على وجود الشيء، وهو مؤقت في أساسه وفي الغالب مدى الحياة ينتهي كأقصى حد بموت صاحبه"

كما عرفه Aubry وRau بأنه: "الانتفاع هو حق عيني مؤقت أو مدى الحياة الذي يرخص للمنتفع أن يستعمل وأن ينتفع كالمالك نفسه بشيء مملوك للغير، بشرط المحافظة على جوهر الشيء".

كما عرفه Claude Renard وJacques Hansenne بأنه: "الانتفاع هو حق عيني يهدف إلى الاستعمال والانتفاع المؤقت بمال منقول أو عقاري مملوك للغير بشرط المحافظة على وجود الشيء والتمتع به تمتع الرجل العادي"[51].

وإذا كانت صياغة الألفاظ مختلفة في هذه التعاريف الفقهية للفقه الفرنسي فإن معناها واحد, ولذا يشير الدكتور **عبد الرزاق أحمد السنهورية** إلى أن الفقه الفرنسي يعرف عادة حق الانتفاع تعريفا أقرب إلى الدقة على النحو التالي: "حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع"[52]

انطلاقا من كل التعاريف السابقة (تشريعية كانت أو فقهية) يمكننا الوصول إلى تعريف حق الانتفاع بنوع من الدقة والشمول كالآتي : "**حق الانتفاع هو حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله دون التصرف فيه، لأجل محدد أو لمدة حياة المنتفع مع وجوب المحافظة على كيان الشيء لرده إلى صاحبه (مالكه) عند نهاية حق الانتفاع والذي ينقضي في كل الحالات بموت المنتفع**"[53].

من خلال هذا التعريف يمكننا استخلاص خصائص حق الانتفاع، وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني.

---

[51] عليوان راضية ، مرجع سابق، ص11.

[52] د/ السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص 1201.

[53] عليوان راضية ، مرجع سابق، ص11.

الفرع الثاني: خصائص حق الانتفاع

من خلال التعريف السالف الذكر يتبين لنا أن حق الانتفاع له خصائص تميزه وهي: أنه حق عيني يرد على شيء مملوك للغير غير قابل للاستهلاك, كما أنه حق مؤقت ينتهي حتما بموت المنتفع.

1- حق الانتفاع حق عيني: الانتفاع حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية يخول لمن تقرر له الحق في بعض عناصر الملكية وهما: حق الاستعمال وحق الاستغلال على الشيء الذي يرد عليه الحق.

فللمنتفع سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به دون وساطة مالك الشيء تمكنه من استغلاله واستعماله دون التصرف فيه ولا يتوسط بينهما مالك الشيء.

ويترتب على ذلك أن المالك ليس ملزما قبل المنتفع بتمكينه من الانتفاع، فلا يقع على المالك أي التزام شخصي إزاء المنتفع بتمكينه من الانتفاع وإنما كل ما عليه هو أن يترك المنتفع ينتفع وأن لا يتعرض له في مباشرة حقه ولا يلتزم نحوه بشيء.

هذه الخاصية هي التي تميز حق الانتفاع عن الأيجار الذي هو حق شخصي، حيث يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على خلاف حق الانتفاع الذي هو حق عيني يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به كما سلف الذكر[54].

والشيء الذي يرد عليه الانتفاع قد يكون منقولا وقد يكون عقارا، والقانون الجزائري واضح في هذا الصدد حيث يتكلم عن الانتفاع على العقار وعلى المنقول.

ففي حالة وروده على منقول يجب جرد المنقول وتقديم كفالة به من قبل المنتفع [55]،وهذا هو الشأن أيضا بالنسبة للقانون الفرنسي حيث يجيز أن يكون محل حق الانتفاع منقولا أو عقارا (المادة 851 مدني جزائري و581 مدني فرنسي)[56].

---

[54] بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص20.

[55] د/ أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية: أحكام ومصادر الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الأسكندرية، 1997، ص507.

[56] د/ زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، الطبعة الثانية، بيروت، 1962، ص 181.

فإن ورد على عقار فيعتبر حق عيني عقاري يخضع للشكلية الرسمية ولإجراءات الشهر العقاري حتى يكون حجة على الغير.

وقد يرد على منقول يخضع هو الآخر إلى إجراءات قانونية خاصة ببعض الأموال المنقولة. وإذا كان حق الانتفاع محله عقار فإنه يعتبر مالا عقاريا، هذا ما نصت عليه المادة 684 م ج، ومن ثم يجوز رهنه رهنا رسميا.

ولما كان حق المنتفع حقا عينيا فله أن يستغل حقه وأن يتتبع حقه في أي يد كان، وإذا تصرف مالك الرقبة في ملكه بأن رتب حق انتفاع آخر بعد تسجيل المنتفع الأول لحقه فإن هذا الأخير يتقدم على صاحب حق الانتفاع الثاني لأنه أنزل منه مرتبة، أي أن هذا الحق يخول له حق التتبع والأفضلية[57].

وإذا نزل المنتفع عن حقه للغير فإنه ينزل عن حق عيني لا يقتضي تدخل المالك, وانتقال محل حق الانتفاع العقاري للغير يعتبر انتقالا لحق عيني عقاري يقتضي الشهر سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير[58].

وإذا كان حق الانتفاع حق عيني فإنه يتميز عن حق الملكية كونه يثقله وينتقص منه، فتقرير حق الانتفاع يجرد الملكية من جانبها المادي والمتمثل في حق الاستعمال وحق الاستغلال الذي يمنح لفائدة المنتفع.

ذلك أن حق الملكية يشتمل على (3) عناصر : حق الاستعمال، حق الاستغلال وحق التصرف، أما حق الانتفاع فيشتمل فقط على حقين هما : حق الاستعمال وحق الاستغلال[59]، وعند تجريد الملكية من هذين

---

[57] د/ فرج توفيق حسن، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، دون طبعة، دون سنة، ص275.

وكذلك: د/ سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية- أحكامها ومصادرها-، دار المعرفة الجامعية، 1999، ص224.

[58] بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص21.

[59] للانتفاع عنصرين هما: الاستعمال والاستغلال.

- فالاستعمال (L'USAGE) هو استخدام الشيء فيما هو قابل له للحصول على منافعه وذلك فيما عدا الثمار، كأن يسكن المالك داره، أما تأجير الدار للحصول على أجرة فهو عمل من أعمال الاستغلال.

وقد يختلط الاستعمال بالاستغلال كما في حالة قيام المالك بزراعة الأرض، إذ يجب أن يكون استعمال هذه الأرض من طريق زراعتها، وهذه الزراعة تؤدي إلى الحصول على الثمار.

فإذا تقرر حق استعمال هذه الأرض لغير المالك، كان له أن يأخذ من ثمارها بقدر ما يحتاج إليه هو وأسرته فحسب، وهنا نكون إزاء حالة خاصة يكون حق الاستعمال فيها عبارة عن حق انتفاع مقيد.=

العنصرين فلا يبقى لها سوى عنصر واحد وهو حق التصرف (LE DROIT DE DISPOSITION) يظل لمالك الشيء وهو أهم عناصر الملكية.

ومن ثم تصبح الملكية المثقلة بحق الانتفاع ملكية غير كاملة وتسمى ملكية الرقبة[60]. ويترتب على ذلك أن لكل من المنتفع ومالك الرقبة حقا عينيا محددا ومفرزا يقع الاثنان على مال واحد ويجتمعان فيه :

حق الرقبة للمالك ويسمى ملكية الرقبة، وحق الانتفاع للمنتفع.

وكل منهما ليس شريكا على الشيوع في المال، وعليه ليس هناك محل لطلب قسمة المال فيما بينهما، لأن المطالبة بالقسمة تكون في حالة الشيوع[61].

والشيوع لا يكون إلا في حقوق من طبيعة واحدة تتزاحم على الشيء الواحد.

= كما قد يختلط حق الاستعمال بالتصرف بالنسبة للأشياء التي تستهلك بمجرد الاستعمال كالطعام والنقود, إذ لا يمكن استعمال هذه الأشياء دون استهلاكها.

- أما عن الاستغلال (la jouissance) فهو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء.

والثمار (fruits) هي بحسب الأصل ما ينتجه الشيء في مواعيد دورية منتظمة دون أن يترتب على أخذه الانتقاص من أصل الشيء, ومن أمثلتها محصول الأرض وأجرة المنزل.

أما المنتجات (les produits) فهي ما ينتجه الشيء في مواعيد دورية ويترتب على أخذه الانتقاص من الشيء.

ومن أمثلتها المواد التي تستخرج من المحاجر أو المناجم دون تخصيصها للاستغلال والأشجار التي تقطع من غابات لم يتم إعدادها لهذا القطع.

غير أنه يلاحظ أن الفكرة التي تحدد نطاق الثمار أوسع مما سبق ذكره.

فالأحجار التي تستخرج والأشجار التي تقطع من الغابات تعتبر ثمارا إذا كانت المحاجر والمناجم والغابات قد أعدت للاستغلال, ولكنها تعتبر منتجات إذا لم يكن هناك مثل هذا الإعداد.

وتظهر أهمية التفرقة بين ثمار الشيء و منتجاته عندما يكون للشخص غير المالك الحق في الحصول على ثمار الشيء، من ذلك مثلا إذا كسب الغير حق الانتفاع بالشيء كانت الثما ر من حقه؛ أما المنتجات فتبقى من حق المالك.

وعلى المنتفع أن يتقيد بالتخصيص الأصلي المعد له الشيء فلا يملك تغييره دون موافقة المالك طبقا للمادة 847 من القانون المدني، كما أن للمنتفع سلطة استعمال الشيء واستغلاله ولكنه يلتزم بالمحافظة عليه ورده عند نهاية حق الانتفاع. انظر في هذا الشأن : د. السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص1201.

---

[60] بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص 21.

[61] عليوان راضية، مرجع سابق، ص13.

أما طبيعة حق الرقبة فتختلف عن طبيعة حق الانتفاع، وعلى ذلك لا يجوز لمالك الرقبة ولا للمنتفع أن يطلب قسمة المال كما يجوز ذلك للمالك على الشيوع ويبقى لكل منهما حقه مستقل عن الآخر دون تزاحم بينهما، لكن يصح أن يكون كل منهما مملوكا على حدا على الشيوع لعدة أشخاص[62] إذ لا مانع أن تكون الرقبة مملوكة على الشيوع لأكثر من واحد.

كما يجوز أن يكون الانتفاع مملوكا هو الآخر لعدة منتفعين على الشيوع، ويكون لكل هؤلاء المالكين على الشيوع (الشريك على الشيوع في الرقبة أو في حق الانتفاع) طلب قسمة المال لإنهاء حالة الشيوع[63].

وحق الانتفاع باعتباره حقا عينيا يسمح لصاحبه حماية حقه بإحدى وسيلتين شأنه في ذلك شأن المالك تماما، فله دعوى عينية لحماية حقه ضد أي حائز لحق الانتفاع سواء كان هذا الحائز مالك الرقبة أو في مواجهة ورثته أو في مواجهة الغير في حالة التعرض باعتبار المنتفع حائزا قانونيا لحق الانتفاع[64].

2- حق الانتفاع يرد على شيء مملوك للغير غير قابل للاستهلاك :

يجب أن يكون الشيء محل حق الانتفاع مملوكا لغير المنتفع، إذ يعتبر حق الانتفاع حقا متفرعا عن حق الملكية، لذلك لا بد أن يكون الشيء أصلا محلا لحق ملكية ثابت لشخص معين، حتى يمكن تجزئة عناصر الملكية ويخول لشخص آخر حق انتفاع له على نفس الشيء. ولذلك فالأشياء التي لا تكون محلا لحق الملكية لا يتقرر عليها حق الانتفاع[65].

---

[62] د/ الصده عبد المنعم فرج ، مرجع سابق، ص862.

[63] MARTY Gabriel, RAYNAUD Pierre : Les Biens, par patrice Jourdain, Edition Dalloz, 1995, P104.

وانظر كذلك : د. السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص1202 وما بعدها.

ود.علي علي سليمان، شرح القانون المدني الليبي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، منشورات جامعة بنغازي، دون سنة، ص325.

[64] عرفة عبد الوهاب ، الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود وتسجيلها في الشهر العقاري،مصر, الإسكندرية، 1991، ص322.

[65] د/ كيره حسن ، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995، ص 268.

والأصل أن يكون هذا الشيء غير قابل للاستهلاك، فمن خصائص حق الانتفاع أنه يقع على شيء غير قابل للاستهلاك؛ ذلك أنه يقع على المنتفع التزام برد الشيء بعد انقضاء حق الانتفاع

باعتباره حقا مؤقتا متفرعا عن حق الملكية وهو ما لا يتحقق إلا على الأشياء التي تقبل الاستعمال المتكرر[66]، إذ لو كان الشيء المنتفع به قابلا للاستهلاك فكيف يمكن إعادته إلى مالك الرقبة بعد انتهاء الانتفاع به، ومقتضى هذا أن يكون الشيء غير قابل للاستهلاك[67]، هذا هو الأصل؛ ومع ذلك يمكن تصور مباشرة المنتفع لحقه في الانتفاع على أشياء قابلة للاستهلاك وما هو إلا استثناء من الأصل، خاصة إذا تم تقرير حق الانتفاع بمقتضى الوصية على التركة إذ نجدها قد تتكون من مجموعة من الأشياء منها ما لا يستهلك بالاستعمال ومنها ما يستهلك به كالنقود والغلال وغيرها.

وهنا قد يطرح الإشكال التالي: إذا أوصى شخص لآخر بحق الانتفاع بجزء من تركته وكان في هذا الجزء شيء قابل للاستهلاك فكيف يتم الانتفاع بهذا الشيء؟

إذا قلنا بحصر حق الانتفاع في الأشياء الغير قابلة للاستهلاك نكون قد أهدرنا وخالفنا إرادة الموصي، إذ أن هذا الأخير استهدف من تقرير حق الانتفاع أن ينتفع الموصى له بجميع الأشياء سواء كانت قابلة للاستهلاك أو غير قابلة للاستهلاك[68].

أجاب عن هذا الإشكال المشرع الفرنسي في المادة 587 من القانون المدني حيث جاء فيها: "إذا شمل حق الانتفاع أشياء لا يمكن استعمالها دون استهلاكها كالنقود والغلال والخمور كان للمنتفع الحق في استهلاكها بشرط أن يرد مثلها في الكمية والصفة والجودة".

نستخلص من هذه المادة أن المنتفع الذي ينتفع بشيء قابل للاستهلاك لا يملك مجرد حق انتفاع عليه بل له حق ملكية كاملة تبيح للمنتفع أن يستهلك الشيء على أن يرد بدله (مثله أو قيمته) عند انتهاء (نهاية) حق الانتفاع[69].

وعليه أجازت هذه المادة تقرير حق الانتفاع على الأشياء التي تهلك بمجرد الاستعمال ويطلق

---

[66] عليوان راضية، مرجع سابق، ص14.

[67] د/ سوار محمد وحيد الدين ، شرح القانون المدني : الحقوق العينية الأصلية (الأشياء، الأموال، حق الملكية والحقوق المتفرعة عن حق الملكية، أسباب كسب الحقوق العينية)، دمشق، مطبعة الداودي، 1979، ص778.

[68] عليوان راضية، مرجع سابق، ص14، 15.

[69] بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص26.

عليها شبه حق الانتفاع (Quasi usufruit) حيث ظهرت هذه الفكرة لأول مرة في القانون الروماني[70].

كما اعتمد المشرع الجزائري نفس الحل، وهذا ما يتضح من نص المادة 851/1و2 م ج التي نظمت شبه حق الانتفاع حيث جاء فيها : "إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولا وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفالة به فإن لم يقدمها بيع المال ووظف ثمنه في شراء سندات عامة يستولي المنتفع على أرباحها.

وللمنتفع الذي قدم كفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك بشرط أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع...".

من خلال نص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري مكن المنتفع من استعمال واستغلال الأشياء القابلة للاستهلاك على أن يرد مثلها أو قيمتها عند انتهاء حق الانتفاع شريطة أن يكون قد قدم كفالة.

ومن ثم يتضح لنا أن الذي ينتقل إلى المنتفع في الشيء القابل للاستهلاك ليس مجرد حق انتفاع بل حق ملكية كاملة يبيح للمنتفع أن يستهلك الشيء على أن يرد بدله (مثله أو قيمته) عند انتهاء حق الانتفاع.

وبالتالي يصبح المنتفع مالكا لهذه الأشياء القابلة للاستهلاك ومدينا لمالك الرقبة بمثل الشيء أو بقيمته[71].

ومن هنا يتحول حق مالك الرقبة من حق عيني هو ملكية الرقبة إلى مجرد حق شخصي أي حق دائنية (droit de créance) للمالك في ذمة المنتفع حيث لا تكون له إلا دعوى شخصية للمطالبة بالبدل[72].

وإذا كان من المسلم به أن حق الانتفاع قد يرد على الأشياء المادية سواء كانت منقولا أو عقارا فإنه يطرح التساؤل التالي: هل يجوز أن يتقرر حق الانتفاع على أشياء غير مادية؟

هناك بعض الفقهاء يرون أن الانتفاع الذي يرد على أموال غير مادية لا يمكن أن يوصف بأنه حق عيني، لكن هذا الرأي لم يعد يتلاءم مع التطورات الحديثة.

---

70 القانون الفرنسي أخذ هذه الفكرة من القانون الروماني، فهو أول من رتب حق الانتفاع على الأشياء القابلة للاستهلاك لأن طبيعتها لا تتفق مع التزام المنتفع بأن يرد الشيء بذاته عند انتهائه ثم تطور هذا القانون وأجاز ذلك وسماه "**شبه حق الانتفاع**".

Voir : P. DUPONT Delestraint, Droit civil : Les droits réels principaux, Dalloz, deuxième édition, P52.

71 يصبح مالك الرقبة في شبه حق الانتفاع مجرد دائن يزاحم بقية الدائنين.

72 بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص26.

وهناك من الفقهاء من يرى أن حق الانتفاع يمكن أن يتقرر على كل شيء (مادي أو معنوي) طالما كان من الممكن أن يخول للمنتفع منفعة اقتصادية.

ويعتبر هذا الرأي سليما لأنه يتفق مع التطور الحديث، حيث أن القيم المنقولة وبراءات الاختراع وغيرها من الKNOWHOW قد اكتسبت أهمية كبيرة وأصبحت أسعارها مرتفعة، ولذلك لا مانع أن يتقرر حق الانتفاع عليها لأنها تحقق مصلحة المنتفع، حيث أن التكنولوجيا غالبا ما تتقدم

تقدما سريعا. إذن يمكن القول أن حق الانتفاع يمكن أن يتقرر على أي مال مملوك للغير طالما كان من الممكن تجزئة عناصر الملكية إلى ملكية رقبة وحق انتفاع، وذلك سواء كان الشيء الذي يرد عليه حق الانتفاع ماديا أو غير مادي[73].

وبالتالي فالأشياء الغير قابلة للاستهلاك التي تكون محلا لحق الانتفاع تتمثل في : العقارات والمناجم والمحاجر والآلات والمركبات والأسهم والسندات وسائر القيم المنقولة التي لحاملها، كما يكون محلا لحق الانتفاع الأشياء الغير مادية كحق المؤلف وحق المخترع والحقوق الشخصية (créances) والإيرادات المرتبة وسندات القروض التي تعقدها الدولة كقروض الإنتاج وقد يرد على المحل التجاري والديون... وغيرها.

بل أن حق الانتفاع نفسه يمكن أن يكون محلا لحق الانتفاع، فيكون للمنتفع بحق الانتفاع هذا الحق وثماره.

كذلك يمكن أن يترتب حق الانتفاع على حق الارتفاق بشرط أن يشمل حق الانتفاع العقار المرتفق وحق الارتفاق معا فلا يترتب حق انتفاع على حق الارتفاق مستقلا عن العقار المرتفق. وقد يكون محلا لحق الانتفاع شيء يبلى ويقدم بطول الاستعمال، والذي يرد إلى المالك بعد انتهاء حق الانتفاع على أن لا يصيبه تلف بخطأ من المنتفع[74].

كما قد يكون مجموع من المال (UNIVERSALITE) محلا لحق الانتفاع سواء كان مجموعا قانونيا كالتركة، أو مجموعا واقعيا كالمتجر أو القطيع من المواشي.

فإذا ورد الحق على مجموع قانوني فإن المنتفع يساهم في ديون هذا المجموع، وإذا ما ورد على مجموع واقعي فإن المنتفع يعوض ما فقد أو استهلك من عناصر على أساس الحلول العيني[75].

---

[73] عليوان راضية، مرجع سابق، ص 15، 16 .

[74] د/ السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص 1207، 1208.

[75] المرجع السابق، ص 1207.

وكذلك : د/ الصده عبد المنعم فرج ، مرجع سابق، ص 864، 865.

وقد يترتب حق الانتفاع على **الحصة الشائعة** حيث جاء في نص المادة 1/714 م ج: "كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما، وله أن يتصرف فيها...".

فيكون للشريك على الشيوع إذا أن يتصرف في حصته الشائعة كأن يرتب عليها حق انتفاع للغير، لكن يراعى أن حق الملكية ثابت للشريك المتصرف؛ فالمنتفع تقتصر سلطاته على أعمال الإدارة المعتادة فله أن يستغل الحصة الشائعة ويحصل على ثمارها ويعتد برأيه لا برأي مالك الرقبة.

وقد ينقضي حق الانتفاع قبل القسمة، وقد يبقى إلى ما بعد القسمة.

ففي الحالة الأولى أي قبل انقضاء الشيوع تعود لمالك الرقبة كل سلطاته على الشيء التي كانت ممنوحة لصاحب حق الانتفاع.

أما في الحالة الثانية أي لو قسمت العين وانقضى الشيوع ومع ذلك بقي حق الانتفاع فإنه ينتقل إلى الجزء المفرز الذي يشكل نصيب مالك الرقبة.

ومن ثم فإن المشرع الجزائري أخذ بالحلول العيني فيما يتعلق بالعوض القائم مقام هلاك الشيء محل حق الانتفاع. وعلى هذا فإن حق الانتفاع ينتقل إلى الجزء الذي آل إلى الشريك مالك الرقبة وذلك حتى تنتهي المدة المحددة للانتفاع[76].

وبوجه عام كل ما يصلح أن يكون محلا لحق الملكية يصلح أن يكون محلا لحق الانتفاع. هذا التطبيق الشامل لحق الانتفاع يؤكد أفكارا ويثير أخرى؛ فهو يؤكد أن الملكية يمكن أن يكون محلها شيء غير مادي حيث يوجد نوع خاص من الملكية وهو الملكية المعنوية، كما أنه يثير فكرة أن حق الانتفاع يعتبر حقا متفرعا عن الحقوق عامة وليس عن حق الملكية فحسب، ولذلك ذهب البعض إلى أن حق الانتفاع نوع من الحقوق العينية له تطبيق شامل.

وذهب البعض الآخر إلى أن حق الانتفاع إذا ورد على حق شخصي لا يكون حقا عينيا. وهذا هو الطرح الصحيح، فحق الانتفاع يكون حقا عينيا إذا ورد على مال محله شيء مادي أو معنوي إذا يجب أن نقلع عن التصور التقليدي الذي يحتم في الحق العيني أن يقع على شيء مادي وإذا ورد على حق شخصي فإنه يصبح حقا شخصيا[77].

---

[76] النشار جمال خليل، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء- دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني-، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999، ص89-91.

[77] د/ الصده عبد المنعم فرج ، مرجع سابق، ص865.

وكذلك: بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص 29، 30.

3 - حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع (حق مؤقت)[78] :

لما كان حق الانتفاع حق متفرع عن حق الملكية فلا يتصور أن يكون دائما، إنما من الطبيعي أن يكون حقا مؤقتا، ذلك أنه يجعل الملكية في وضع استثنائي حيث تتشتت عناصر الملكية إلى ملكية الرقبة من جهة والمنفعة من جهة أخرى ليسترد المالك بعد انقضاء حق الانتفاع كامل سلطاته[79].

وحسب المادة 852 م ج : "**ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عد مقررا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين**".

فحق الانتفاع لا يبقى بعد موت المنتفع بل يرجع إلى مالك الرقبة، وبالتالي تعود لهذا الأخير ملكية العين كاملة (Pleine propriété)، وهذا على خلاف حق المستأجر حيث أنه لا ينتهي بموت المستأجر وإنما بأسباب استثنائية أخرى مذكورة في القانون المدني.

لكن هذا لا يعني أن حق الانتفاع يجب أن يدوم طوال حياة المنتفع، وإنما قد يكون محدد الأجل سواء كان أجلا قصيرا أو طويلا.

ومتى انتهى الأجل المحدد انتهى حق الانتفاع ولو قبل موت المنتفع والعكس صحيح[80]، أي إذا مات المنتفع قبل انتهاء الأجل فإن حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع رغم أن الأجل لم ينتهي فتعود الملكية كاملة بقوة القانون لصاحب الرقبة.

وبالتالي فإن حق الانتفاع حق لا يورث وكل اتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلا. ولذلك يقال بأنه حق مرتبط بشخص المنتفع، وقد كان يطلق عليه في ظل القانون الفرنسي القديم اسم "**الارتفاق الشخصي**" تمييزا عن "**حق الارتفاق العيني**"[81].

والحكمة من انتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع تعود إلى أن حق الانتفاع يشل من تداول المال المنتفع به، حيث أنه يثقل الملكية فلا يصبح للمالك الأصلي سوى ملكية الرقبة الأمر الذي يعيقه من التصرف في ملكه.

---

[78] حق الانتفاع لا ينتهي فقط بالوفاة، وإنما ذكر المشرع الجزائري أسبابا أخرى لانتهائه في المادتين 853، 854 م ج وهي هلاك الشيء محل الانتفاع وعدم الاستعمال مدة 15 سنة.

[79] عليوان راضية، مرجع سابق، ص 16 .

[80] بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص 22، 23.

وكذلك: د. حسنين محمد: الوجيز في نظرية الحق بوجه عام (الأشخاص والأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، دون طبعة، ص28.

[81] عليوان راضية، مرجع سابق، ص17.

فلا المنتفع يستطيع التصرف في المال كونه لا يملك الرقبة ولا مالك الرقبة يتيسر له أن يجد مشتريا للمال (للرقبة) وهي عاطلة عن حق الانتفاع، فيصبح المال في وضع اقتصادي غير مرغوب فيه[82].

فحق الانتفاع يشل إلى حد ما تداول المال، لذلك رأى المشرع من الضروري تأقيته حتى لا يحد من حركة تداول الأموال وعين حدا أقصى لنهايته يتمثل في حياة المنتفع[83].

ويعتبر هذا الحد من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على خلافه, فلا ينتقل هذا الحق إلى الورثة بل تعود الملكية كاملة إلى مالك الرقبة الذي يمكنه بعد ذلك التصرف في المال، ولذلك فأي شرط يقضي بانتقال حق الانتفاع بالميراث يقع باطلا لمخالفته للنظام العام.

وإذا تقرر حق الانتفاع لفائدة عدة أشخاص فإنه ينتهي بوفاة آخر منتفع يبقى على قيد الحياة[84].

إن انقضاء حق الانتفاع في كل الحالات بوفاة المنتفع سواء كان محدد المدة أو لمدى حياة المنتفع يثير الشكوك وعدم الاستقرار، إذ لا يعرف موعد الموت على وجه محقق وهذا ما يجعله من الحقوق التي تطبع بطابع احتمالي (caractère aléatoire) وبالتالي يخلق صعوبة في تقدير قيمته.

لذلك على القاضي الأخذ بعين الاعتبار عدة عوامل تساعده في تقدير قيمته كسن المنتفع، جنسه، حالته الصحية... وغيرها.

وما يخلق صعوبة أكبر في تحديد قيمة حق الانتفاع هو عندما يكون أجل الانتفاع لم يحل بعد والمنتفع ما يزال على قيد الحياة، كما في حالة نزع ملكية العقار المنتفع به للمنفعة العامة أو هلاكه أو استحقاق تعويض أو تأمين عن ذلك.

ففي حالة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، على القاضي توزيع التعويض المستحق عن نزع الملكية بين مالك الرقبة والمنتفع، ويجب عليه عند تقديره لحق الانتفاع مراعاة سن المنتفع وحالته الصحية[85].

---

82 د/ السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص 1204.
وكذلك: د/ فرج توفيق حسن ، مرجع سابق، ص277.
83 بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص 23.

84 DUPANT Délestraine : Doit civil, Les droits principaux, Dalloz, 3éme édition, 1972, P57.

85 عليوان راضية، مرجع سابق، ص17.

أما فيما يخص توزيع مبلغ التعويض أو التأمين توزيعا تحكميا بين مالك الرقبة والمنتفع فإنه تتم تصفية الوضع وإنهاء حق الانتفاع فيحل التعويض أو مبلغ التأمين مقام حق الانتفاع وذلك تطبيقا لقاعدة الحلول العيني[86]، فيستمر بذلك حق الانتفاع على ما قد يوقف فيه مبلغ التأمين أو التعويض وذلك إلى حين حلول أجله الأصلي أو موت المنتفع أيهما أقرب.

إذا فحق الانتفاع حق مؤقت سواء كان المنتفع شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا[87].

ويرد استثناء على هذه القاعدة نصت عليه المادة 852 م ج حيث جاء فيها: "...وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن".

يفهم من هذا النص أن حق الانتفاع لا ينتهي في هذه الحالة حتى ولو مات المنتفع ولو انقضى الأجل، فإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة بزرع قائم –عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع- أبقيت أو تركت للمنتفع بعد انقضاء الأجل أو لورثته بعد وفاة المنتفع حتى يتم إدراك الزرع[88].

لكن قام المشرع بوضع شرط لفائدة المالك، حيث أنه وباستمرار حق الانتفاع قائما رغم انتهاء الأجل أو وفاة المنتفع، حسب الحال فهذا يضر بمصلحة مالك الرقبة.

لذلك ربط المشرع استمرار الانتفاع إلى غاية إدراك الزرع بدفع أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن أي عن الفترة ما بين انتهاء حق الانتفاع إلى غاية إدراك الزرع.

وهناك استثناء آخر ورد في نص خاص سنتعرض له لاحقا[89].

المطلب الثاني: الخصائص المميزة لحق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع في القواعد العامة

من خلال ملاحظاتنا للقانون 19/87 وما كتب بشأنه نجد أن المشرع الجزائري جاء في هذا القانون بحق انتفاع مغاير لحق الانتفاع المنظم في القواعد العامة، ويبدو هذا الاختلاف من ناحيتين :

الناحية الأولى: أنه جعل هذا الحق دائم، على خلاف حق الانتفاع المنظم في القانون المدني.

---

86 د/ السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص1204.

87 إلى جانب انقضاء حق الانتفاع بموت المنتفع وبحلول الأجل المنصوص عليهما في المادة 852 م ج، هناك أسباب أخرى لانقضائه منها ما هو وارد في القانون المدني صراحة ويضاف إليها أسباب أخرى لم ينص عليها القانون المدني.

88 بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص 23، 24.

89 وهو الاستثناء الذي جاء به القانون 19/87 السالف الذكر.

الناحية الثانية: أنه جعل هذا الحق ينتقل إلى الورثة على خلاف ما هو عليه الأمر بالنسبة لحق الانتفاع المنظم في القانون المدني.

وسنتناول كل خاصية من هذه الخصائص المميزة لحق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع العادي في فرع مستقل.

الفرع الأول: حق الانتفاع حق دائم

جاء القانون رقم 19/87 في المادة السادسة منه بحق انتفاع دائم حيث جاء فيها :

"**تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة.**

يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية".

هذه المادة جاءت باستثناء عن القاعدة الأصلية الواردة في المادة 852 م ج من القانون المدني والتي تقضي بأن حق الانتفاع مؤقت، وطبقا لها يعتبر حق الانتفاع دائم (Droit de jouissance perpétuelle) غير محدد الأجل لا بأجل قصير ولا بأجل طويل[90].

وبهذه الصورة فإنه يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني لأن هذا الأخير مؤقت ينتهي بانقضاء الأجل المعين له وإن لم يعين له أجل عد مقررا لحياة المنتفع، وهو على أي حال ينتهي بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين له، أي ينتهي حتما بوفاة المنتفع (المادة 852 م ج).

غير أن تأبيد هذا الحق لم يكن وليد القانون 19/87 بل كان نتيجة تطور تشريعي قبل وبعد الاستقلال، حيث كان حق الانتفاع التقليدي على أراضي العرش مؤبد ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث ، يمنح مقابل دفع إتاوة كل سنة تسمى الغرامة وتكون إما نقدا أو عينا.

وفي النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي نص المشرع على حق انتفاع غير محدد المدة في المادة الثانية من الأمر 653/68, ونص قانون الثورة الزراعية على حق انتفاع مؤبد في المادة 124 منه[91].

---

[90] بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص24.

[91] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية لسنة 2000، العدد الثاني، ص12.

الفرع الثاني: حق الانتفاع الدائم قابل للاستخلاع

بالرجوع إلى القانون رقم 87-19 نجده ينص في المادة **الثامنة** منه: "**تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتان 6 و7 أعلاه والممنوحة على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل والتنازل والحجز طبقا لأحكام هذا القانون والتشريع المعمول به**".

إذا طبقا لهذه المادة يتضح لنا أن المشرع في القانون 19/87 قد خرج عن القواعد العامة المنظمة لحق الانتفاع حيث جعل حق الانتفاع الدائم قابلا للنقل وسمح بانتقاله إلى الورثة بشروط معينة.

وعليه فهو لا ينتهي بوفاة المستفيد كما هو عليه الحال في حق الانتفاع في الشريعة العامة بل ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث[92].

وينتقل حق الانتفاع إلى الورثة شريطة أن يقوم هؤلاء باستغلال واستعمال المستثمرة التي يقع عليها هذا الحق سواء كانت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

وفي حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق ويتكفل بالواجبات المقررة قانونا، كما يمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم إذا كان يمتهن الفلاحة، أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 24 من القانون رقم 19/87.

وإذا تعذر على أحد الورثة ممارسة حقه سواء لعجز بدني مثبت قانونا أو ممارسة مهمة انتخابية فيقوم باختيار شخص على نفقته، ويبقى ملزما بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة (المادتان 26 و27 من القانون 19/87)[93].

لكن ومع وجوب توافر الشروط السابقة يجب أن يقوم الورثة بخدمة المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، وإذا تعذر ذلك يقوم الورثة باختيار شخص على نفقتهم يخلفهم في ذلك، كما يجب على الورثة أن يمتثلوا لجميع الالتزامات والواجبات التي كانت على عاتق مورثهم كخدمة الأرض بأنفسهم والمحافظة على طابعها الفلاحي[94].

أما إذا كان الورثة قصرا (صغارا) فيمكن لهم توكيل شخص آخر كأجير، وهي حالة استثنائية لم ينص عليها قانون المستثمرات الفلاحية بل اقتضتها الضرورة العملية، وفي الحالة القصوى يمكن

---

[92] كان هذا الحق ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث في قانون الثورة الزراعية.

[93] بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص25.

[94] المرجع السابق، ص26.

للورثة بيع حصتهم طبقا للشروط المنصوص عليها في المواد 9، 10 و24 من قانون المستثمرات الفلاحية.

ويجب أن يثبت انتقال حق الانتفاع للورثة بمقتضى شهادة توثيقية وفقا لأحكام المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق **بتأسيس السجل العقاري** وذلك وفقا للآجال المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم.

وتجدر الإشارة إلى أن المدير العام للأملاك الوطنية وجه مذكرة إلى السيد مدير التنظيم العقاري وحماية الأملاك بوزارة الفلاحة تتعلق **بإجراءات استخلاف متوفى مستفيد من حق الانتفاع الدائم**[95] وهذا بعد الرسالة التي وجهها مدير التنظيم العقاري وحماية الأملاك بوزارة الفلاحة طرح فيها مسألة معرفة كيفية استخلاف مستفيد من حق الانتفاع الدائم في مستثمرة فلاحية بعد وفاته في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن **ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، ويتعلق الأمر في قضية الحال بزوج.

وردا على هذه الرسالة وجه المدير العام للأملاك الوطنية مذكرة إلى المعني بتاريخ 2001/12/21 أعلمه فيها بأنه عند وفاة أحد المستفيدين من حق الانتفاع في مستثمرة فلاحية يستخلف تلقائيا هذا الأخير من طرف الورثة.

وعملا بأحكام المادة (26) من القانون رقم 19/87 بإمكان الورثة إن تعددوا اختيار أحد منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات والتكفل بالحقوق وأعباء حصة مورثهم وهذا بموجب وكالة خاصة موثقة.

وتكرس عملية استخلاف المورث بموجب عقد موثق يخضع لإجراءات الشهر العقاري على غرار العقد الإداري المتعلق بحق الانتفاع الدائم، ويشار إلى هذا الأخير في فقرة أصل ملكية العقد الموثق.

وعليه في قضية الحال بإمكان الزوج الوارث أن يخلف المستفيد المتوفى (مورثه) باحترام الأحكام القانونية.

وإذا توفي المنتفع ولم يكن له ورثة يعتبر حق الانتفاع مالا شاغرا طبقا للمادة 773 ق م، وفي هذا الإطار تطبق الأحكام الخاصة بالأراضي الشاغرة حسب نص المادة 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن **قانون الأملاك الوطنية**، وكذلك المواد 88، 89 و90 من

---

[95] مذكرة المدير العام للأملاك الوطنية الصادرة بتاريخ 2001/12/21 تتعلق **بإجراءات استخلاف متوفى مستفيد من حق الانتفاع الدائم**، الجزائر.

المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد **لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك**[96].

لكن ورغم تميز حق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع الوارد في القواعد العامة بهذه المميزات إلا أنه يقترب منه في نواح أخرى، إذ كلاهما حق عيني عقاري ينقل إلى المنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه؛ كما أن كلاهما يخول لصاحبه سلطة التصرف في حقه بكل أشكال التصرف ما عدا الإتلاف، فيحق له التنازل عنه أو الحجز عليه أو تأجيره أو توقيع رهن عليه.

وتبعا للصيغة المجردة والعامة لأحكام القانون المدني المنظمة لحق الانتفاع فإنها تطبق في حالة عدم وجود حكم خاص في القانون 19/87، ما لم تتعارض مع هذا القانون[97].

وإذا أردنا أن نجري مقارنة دقيقة بين كل جوانب حق الانتفاع في القانون المدني وحق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية أمكننا القول أن موضوع حق الانتفاع يختلف في كلا الحقين، حيث يرد حق الانتفاع في إطار القانون المدني على العقارات والمنقولات بينما يقتصر على صنف من العقارات في القانون 19/87 هي **الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة**، أما عن الأشخاص المعنيين بممارسة حق الانتفاع فهم كل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين في إطار العقارات المملوكة للخواص.

أما ممارسة حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية فيقتصر على المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي.

أما عن أسباب اكتساب حق الانتفاع في ظل القانون المدني فهي متعددة، في حين نجد أن اكتساب حق الانتفاع الدائم في إطار القانون 19/87 لا يتم إلا بمقتضى العقد الإداري المنشئ للمستثمرة[98]؛ وأخيرا فإن حق الانتفاع الدائم يكون بعوض بينما حق الانتفاع في القواعد العامة قد يكون بعوض أو بدون عوض.

---

[96] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص12، 13.

[97] عليوان راضية، مرجع سابق، ص91.

[98] المرجع السابق، ص91.

المبحث الثاني: مميزات حق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع في ظل القوانين الخاصة

خلافا للسياسة التشريعية المعتمدة سابقا فإن القانون 19/87 استحدث أسلوبا جديدا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مغاير تماما للأساليب التي عرفها القطاع الفلاحي سابقا، إذ منح هذه الأراضي لصالح المنتجين بموجب عقد إداري يترتب عنه حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية على الشيوع حسب حصص متساوية مقابل دفع إتاوة زهيدة كل سنة يحدد وعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي، أي أن الدولة قد تنازلت عن جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض التي تحتفظ الدولة بملكيتها.

وهذا ما يستفاد من نص المادتين 6 و7 من القانون 19/87، حيث نصت المادة **السادسة** على أنه: "**تمنح الدولة للمنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة...**".

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الصنف من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة قد حظي باهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري منذ الاستقلال، حيث صدرت عدة تشريعات خاصة تنظم هذا الصنف من الأراضي أهمها الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتعلق **بالتسيير الذاتي في الفلاحة** (ج رعدد15) والأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق **بالثورة الزراعية** (ج ر رقم 97)[99]، ولكن **ما هو الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري بخصوص هذا الحق في ظل قانون المستثمرات الفلاحية؟**

للإجابة على هذه الإشكالية سنتعرض في مطلب أول لماهية حق الانتفاع الدائم، حيث سنبحث مضمون هذا الحق والخصائص المميزة له، وفي مطلب ثان نقارنها مع مميزات حق الانتفاع الغير محدد المدة وحق الانتفاع المؤبد حتى نعرف الخصائص المميزة لحق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية عن ما كان سائدا في النصوص السابقة المنظمة للأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

[99] بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص12، 13.

المطلب الأول: ماهية حق الانتفاع الدائم[100]

المصطلح ليس بجديد فقد سبق للمشرع الجزائري أن استعمل مصطلحات مشابهة له في نصوص سابقة على صدور القانون 19/87.

ففي النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي نص المشرع على مصطلح حق انتفاع غير محدد المدة (المادة 2 من الأمر 653/68)، وفي قانون الثورة الزراعية نص المشرع على مصطلح حق الانتفاع المؤبد، في حين نص القانون 19/87 على مصطلح حق الانتفاع الدائم، وورد في قانون التوجيه العقاري التالي في صدوره على القانون 19/87 مصطلح حق التمتع الدائم بالنسبة للأراضي الرعوية والحلفائية (المادتين 64 و65 منه).

ونلاحظ أنه ورغم اختلاف المصطلحات في النص العربي فإن النص الفرنسي في كل هذه النصوص استعمل مصطلحا واحدا وهو « **Droit de jouissance perpétuelle** »، غير أن المدلول القانوني لكل هذه المصطلحات يختلف باختلاف النصوص القانونية التي أوردتها[101].

---

[100] هناك حقوق أخرى تقابل حق الانتفاع الدائم في قوانين دول أجنبية قد يكون المشرع الجزائري استلهم منها أفكاره عند إعداده للقانون 19/87 وهي: - حق التصرف في الأراضي الأميرية في القانون اللبناني، السوري والعراقي.

- حق الحكر في القانون المصري والسوداني – الأمفتيوز في القانون الفرنسي.

ولمزيد من التفاصيل راجع المراجع التالية:

- د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص154-160.
- د/ الصده عبد المنعم فرج ، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1978، ص1015-1056.
- د/ يكن زهدي، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ج1، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، بدون تاريخ، ص 298-323.
- باز جان، القانون العقاري اللبناني- دراسة نظرية وعملية-، مكتبة لبنان، بيروت، 1968، ص 53 وما بعدها.
- د/حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المصري والسوري، الجزء الثاني، دار الفكر العربي، 1964، ص8 وما بعدها.
- د/ محمد أحمد المهدي سعيد، الوجيز في قوانين الملكية العقارية في السودان، الجزء الأول والثاني، دار الفكر العربي، 1976، ص53 وما بعدها.
- Encyclopédie Dalloz, Droit civil, Bail emphytéotique.
- Vitte.J, Bail emphytéotique, Revue des loyers, 1973
- HUDAULAUT,J, Droit de l'exploitation agricole, l'emphytéose, précis Dalloz, 1987.
- LAROUMET, ch., L'emphytéose, droit civil, 2 éd, T2, 1988, n :780 Ets, éd Economica.
- GILARDEAU.J.M et MOREAU. J P, Bail emphytéotique, Code rural commenté et annoté, éd Letec, 1988.

[101] أ/ زروقي ليلى،استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في كتاب المنازعات العقارية،

لكن الذي يهمنا من خلال هذا الموضوع هو تحديد المفهوم القانوني لحق الانتفاع الدائم حسب ما جاء به القانون 19/87.

الفرع الأول : مفهوم حق الانتفاع الدائم

قبل التطرق لمفهوم حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في المادة (6) من القانون 19/87 يتعين التذكير بمفهوم حق الانتفاع الذي منحه المشرع الجزائري على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والذي نص عليه في عدة نصوص قانونية متعلقة بالأملاك الوطنية.

فلقد ورد لأول مرة بعد الاستقلال في النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي ، ثم أدمج في المادة 858 وما يليها من القانون المدني التي بموجبها منح المشرع لمجموعة عمال هذا القطاع إذا توافرت فيهم الشروط التي حددها حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الاستغلالات الفلاحية مجانا[102] ولا يمكن حرمان المستحق من هذا الحق إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 69-16 المؤرخ في 1969/02/15 المتضمن **تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة** (ج ر 19 لسنة 1969)، لكن نص على أن هذا الحق ينتهي بوفاة المنتفع أي أنه غير قابل للنقل وهو غير قابل للتصرف فيه[103] ولا الحجز عليه[104]، وهذا ما جاء في المواد 5 إلى 7 من الأمر 653/68.

ويشترط في المنتفع أن يستغل الأرض شخصيا وفي الإطار الجماعي علما أنه يمنح مجانا[105]،

ثم جاء قانون الثورة الزراعية (الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق **بالثورة الزراعية)** ونص في المادة 124 منه على أن الأراضي المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تمنح على أساس الانتفاع المؤبد في شكل حق تنازل مؤبد على المنفعة بدون مقابل غير قابل للتصرف ولا

= مرجع سابق، ص 112.

[102] نصت المادة **الثانية** من الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 على ما يلي :"**تمنح الدولة الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا إلى مجموعات العمال للانتفاع بها لمدة غير محدودة والاستفادة من جزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم**".

[103] نصت المادة **الخامسة** من نفس الأمر : "**لا يجوز التصرف في الأراضي ومباني الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها, كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية**".

[104] نصت المادة **السادسة** من نفس الأمر على أنه : "**لا يجوز حجز الأموال المنقولة والعقارية التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا**".

[105] أ/ زروقي ليلى ، مفهوم حق التمتع في التشريع الجزائري وكيفية تطبيقه في المناطق الرعوية والحلفائية، مقال منشور في كتاب المنازعات العقارية للأستاذين زروقي ليلى وحمدي باشا عمر، دار هومة، الجزائر، 2002، ص146.

للاكتساب بالتقادم لا يجوز التنازل عنه ولا حجزه ولا يمكن إثقاله بأي حق عيني عقاري ولا يمكن أن يؤجر أو يوقع عليه أي عقد بأي صفة كانت حسب ما جاء في قانون الثورة الزراعية، ويمكن انتقاله إلى فرع ذكر على عمود نسب المستحق[106]،ويسقط عن أصحابه في حالة عدم المساهمة الفعلية في الإنتاج، وهذا ما نصت عليه المادة **الثانية** من نفس الأمر بقولها : "**لا حق في الأرض للمالكين الزراعيين الذين لا يساهمون فعليا في الإنتاج، ويسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا أو غير مالك يعمل فلاحة أرضه**"[107].

ولا يحرم صاحب هذا الحق منه إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 72-109 المؤرخ في 1972/06/07 المتضمن **المنشأ عقود المنتجين الخاص بالثورة الزراعية** (المادة 44 منه)[108].

بينما أكدت المادة **22** من **قانون الثورة الزراعية** على منع التصرف في الأراضي أو حجزها أو توقيع رهون أو عقود إيجار أو مزارعة عليها.

ففي هذه الحالات رغم أننا نتكلم عن حق انتفاع مؤبد إلا أن هذا الحق ليس حق عيني عقاري، لأن المنتفع لا يملك سوى استغلال الشيء بنفسه وفي الشيوع دون أن يملك حق التصرف فيه.

ولكن خلافا لهذه النصوص جاء القانون 19/87 ليعطي لحق الانتفاع مدلولا جديدا، فقد نص هذا القانون على أن الدولة تمنح المنتجين الفلاحين حق انتفاع دائم على الأراضي مقابل إتاوة يحدد وعاؤها قانون المالية إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي. وكيف هذا الحق على أنه حق عيني عقاري يمنح أساسا بصفة جماعية على الشيوع وبالتساوي بين الأعضاء وأنه قابل للنقل والتنازل والحجز عليه وبالتالي يمكن رهنه أيضا وهو الشيء الذي لم يكن مسموحا به لا في إطار تطبيق نصوص التسيير الذاتي ولا في إطار قانون الثورة الزراعية، مما يقرب هذا الحق من حق الانتفاع التقليدي المنصوص عليه في القانون المدني (المواد 844-854)[109].

---

106 المرجع السابق، ص 146، 147.

107 بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص13.

108 د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، (مرجع سابق)، ص9.

109 أ/ زروقي ليلى ، مفهوم حق التمتع في التشريع الجزائري وكيفية تطبيقه في المناطق الرعوية والحلفائية، مرجع سابق، ص147.

ويستغل المستفيدون حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها بصفة مطلقة وعلى الشيوع حسب حصص متساوية في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أصلا، واستثناء نص على إمكانية منح هذا الحق بصفة فردية بالنسبة للأراضي المتبقية بعد تكوين المستثمرات الجماعية طبقا للشروط التي أوردتها المادة 37 منه.

علما أن هذا القانون ألغى النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي للمزارع وكذا المواد 858 وما يليها من القانون المدني المتعلقة باستغلال الأراضي التي تمنحها الدولة، وكذا النصوص المخالفة له بما

فيها بعض أحكام قانون الثورة الزراعية.

ويستنتج منه أنه جعل هذا الحق حق عيني عقاري وبالتالي خول للمنتفع سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به يمكن التصرف فيه ولكن بالقيود التي سيأتي شرحها، كما خول هذا الحق للمستفيد استعمال الأراضي الفلاحية واستغلالها، فله أن يستعملها لكل ما أعدت له وفي كل ما يمكن أن تستغل فيه (زراعتها وجني محاصيلها) لمدة غير محددة، كما يجوز له أن يستعمل حقوق الارتفاق التابعة للأرض المنتفع بها من مجرى ومسيل...الخ، حيث يتمتع بحقوق الارتفاق العملية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والباطنة المصرح بها أو لا (**المادة الثالثة من نموذج العقد الإداري**).

وحق الانتفاع هذا مستمد من تشريعات أخرى أهمها ما يعرف بالأمفتيوز في القانون الروماني والفرنسي وهي إيجارات طويلة الأمد تصل إلى 99 سنة تبرم لاستثمار الأراضي البور وترتب حقا عينيا عقاريا يمكن التنازل عنه والحجز عليه يمنح مقابل إتاوة ضئيلة[110].

ومصطلح emphytéose من أصل يوناني معناه غرس أو زرع (Plantation)، وتاريخ هذا العقد يرجع إلى نهاية الإمبراطورية الرومانية أين كان الإقطاعيون الرومان يمنحون أراضيهم البور للفلاحين لخدمتها مقابل دفع مبلغ زهيد كل سنة يسمى Canon أو Vectigal ثم انتقل إلى القانون المدني الفرنسي القديم وكان من الجائز تأبيده، لكن في سنة 1790 أصبح مؤقتا لمدة لا تزيد عن تسعة وتسعين سنة ولا يقل عن ثمانية عشر سنة[111].

وكذلك : أ/ زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في كتاب المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص112.

110 أ/ زروقي ليلى ، مفهوم حق التمتع في التشريع الجزائري وكيفية تطبيقه في المناطق الرعوية والحلفائية، مرجع سابق، ص147.

111 د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص17.

وتم تحديد أقصى مدة له ب99 سنة لأنه يعضل المالك عن التصرف في ملكه لأن التأبيد معناه حبس الأرض عن التداول.

وفي سنة 1902 نظم التقنين الزراعي الفرنسي هذا العقد وجعله مؤقتا لمدة لا تقل عن ثمانية عشر سنة ولا تزيد عن تسعة وتسعين سنة (المادة 451 من القانون الزراعي الفرنسي)[112].

كذلك فإن هذا الحق مستلهم من نظام الحكر المعروف في الشريعة الإسلامية وهو حق عيني يخول للمحتكر حق الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها أو الغرس فيها أو لأي غرض آخر مقابل أجرة معينة ويكون إما محدد المدة أو غير محدد المدة.

والهدف منه هو التحايل على أحكام الوقف لجمودها وتلمس ثغرة تنفذ منها يد الإصلاح إلى الأعيان الموقوفة الخربة، وقد أخذت به بعض التشريعات العربية[113]، كالقانون المدني المصري والسوداني.

الأول ينصب على الأراضي الموقوفة ولمدة لا تزيد عن ستين سنة (المادة 999 من القانون المدني المصري)، والثاني يرد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة السودانية والأراضي الخاصة وهو حق عيني عقاري يخول للمحتكر الانتفاع بالأرض بصفة مؤقتة عن طريق البناء والغرس مقابل دفع أجرة معينة[114].

بينما نص كل من القانون العراقي والسوري واللبناني على حق التصرف على الأراضي الأميرية وهي الأراضي التابعة للدولة، وهو حق عيني عقاري قابل للنقل والتنازل والحجز عليه يمنح صاحبه الانتفاع بالأرض بصفة مؤبدة[115].

ولقدساير المشرع الجزائري هذه التشريعات ونص على عقد إيجار مؤبد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وهو يرتب حقا عينيا عقاريا قابل للنقل والتنازل والحجز عليه

---

112 المرجع السابق، ص17.

113 أ/ زروقي ليلى ، مفهوم حق التمتع في التشريع الجزائري وكيفية تطبيقه في المناطق الرعوية والحلفائية، مرجع سابق، ص147، 148.

114 د/ محمد أحمد المهدي سعيد، الوجيز في قوانين الملكية العقارية في السودان، الجزء الأول والثاني، دار الفكر العربي، 1976، ص53.

115 حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المصري والسوري، الجزء الثاني، دار الفكر العربي، 1964، ص8 وما بعدها.

ولأكثر تفاصيل في هذه المسألة راجع:

- د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية (مرجع سابق)، ص154-160.

غير أن القضاء كيفه على أنه **عقد استفادة** في قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1992/07/12 تحت رقم 86744[116]. لكن هذا التكييف غامض لا نعرف الأحكام التي يجب أن تطبق عليه.

المشرع الجزائري رغم أنه تأثر بهذه التشريعات عندما قنن حق الانتفاع الدائم في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية إلا أنه أورد عليه قيود لم ترد في التشريعات الأخرى التي ذكرناها[117]، كما أنه يتميز بخصائص ومميزات تميزه عن غيره من الأنظمة التي وجدت قبله.

وحتى نصل إلى معرفة المدلول الجديد لحق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية لا بد من معرفة هذه المميزات والخصائص التي جاء بها هذا القانون والتي لم تكن معروفة من قبل في ظل التشريعات الخاصة التي تحكم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

المطلب الثاني: خصائص حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية

بالرجوع إلى المواد 6، 8 و42 من قانون المستثمرات الفلاحية نجد أن حق الانتفاع هذا يتميز بالخصائص التالية:

الفرع الأول: أنه حق دائم: تنص المادة **(6)** من القانون 19/87 على ما يلي: "**تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بموجب هذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة**"[118].

إن تأبيد هذا الحق لم يكن وليد القانون 19/87 بل كان نتيجة تطور تشريعي قبل وبعد الاستقلال، حيث كان حق الانتفاع التقليدي على أراضي العرش مؤبد.

ثم نصت المادة **الثانية** من الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 1968/12/30 الخاص **بالتسيير الذاتي في الفلاحة** على حق انتفاع غير محدد المدة، وجاء الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمتعلق **بالثورة الزراعية** بحق انتفاع مؤبد في المادة 124 منه[119].

---

116 د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص18.

- وانظر كذلك : قرار المحكمة العليا رقم 86744 الصادر بتاريخ 1992/07/12 الذي يرى بأن العقد الإداري المجسد لحق الانتفاع الدائم هو عقد انتفاع (غير منشور).

117 أ/ زروقي ليلى ، مفهوم حق التمتع في التشريع الجزائري وكيفية تطبيقه في المناطق الرعوية والحلفائية، مرجع سابق، ص148.

118 النص الفرنسي للمادة **السادسة** ينص على حق الانتفاع المؤبد (Droit de jouissance perpétuelle).

وعليه فإن هذه الميزة لا ينفرد بها القانون 19/87 عن النصوص الخاصة التي سبقته إلى تنظيم هذا الصنف من الأراضي، بل وجدت قبل صدوره كما سلف الذكر.

الفرع الثاني: أنه يمنح بمقابل

نص المشرع الجزائري في المادة **2/6** من قانون **المستثمرات الفلاحية** على أنه : "**يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية**".

وهذا شيء جديد جاء به هذا القانون، ذلك أن حق الانتفاع أصبح لا يمنح مجانا كما كان الحال في السابق بل بمقابل، ونص على أن الأمر يتعلق بإتاوة يحدد وعاؤها قانون المالية، وتم ذلك لأول مرة بموجب القانون رقم 33/88 المؤرخ في 1988/12/31 المتضمن **قانون المالية لسنة 1989** (ج ر العدد 54) الذي بموجبه حددت الإتاوة حسب الأصناف التي تضمنتها المادتين 80 و 81 منه.

وظلت قيمة الإتاوة تعدل في كل مرة بموجب قوانين المالية. لكن الشيء الملاحظ ميدانيا أن أصحاب المستثمرات الفلاحية لا تسدد هذه الإتاوة و لم تقم مديرية أملاك الدولة بمقاضاتها لإجبارها على تسديدها نظرا لتراكم ديون المستثمرات الفلاحية[120].

الفرع الثالث: حق الانتفاع قابل للنقل (Transmissible)

طبقا للقواعد العامة و خاصة المادة 439 م ج فإن الشركة تنتهي بموت أحد الشركاء إلا إذا اتفق على غير ذلك, على خلاف ما هو عليه الحال في القانون 19/87 حيث لا تتأثر المستثمرة الفلاحية الجماعية بوفاة أحد الشركاء[121].

و طبقا للمادة (8) من القانون 19/87 يكون حق الانتفاع الدائم قابلا للنقل, أي لا ينتهي حق الانتفاع الدائم بوفاة المستفيد بل ينتقل إلى الورثة الذكور و الإناث[122] بشروط معينة، أهمها الاستمرار في

---

[119] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية (مرجع سابق)، ص12.

[120] أ/ زروقي ليلى ، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص98.

[121] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص190.

[122] المادة 124 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية نصت على انتقال الأرض في حالة الوفاة إلى فرع الذكور دون الإناث على عمود النسب المستحق.

استغلال الأرض التي يقع عليها الحق و أن يتم ذلك بصفة شخصية و مباشرة، و كذلك على الورثة الامتثال لجميع الالتزامات التي كانت على عاتق مورثهم بصفة عامة.

وفي حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات، كما يمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو بدون مقابل (مجانا) لأحدهم عن الحصة إذا كان يمتهن الفلاحة أو يبيعوها للغير طبقا للأحكام المنصوص عليها في قانون المستثمرات الفلاحية.

أما إذا كان الورثة قصرا (صغارا) فيمكن لهم توكيل شخص آخر كأجير، وهي حالة استثنائية لم ينص عليها قانون المستثمرات الفلاحية بل اقتضتها الضرورة العملية.

وفي الحالة القصوى يمكن للورثة بيع حصتهم طبقا للشروط المنصوص عليها في المواد 9، 10 و24 من قانون **المستثمرات الفلاحية**[123].

ولا يجوز بأي حال من الأحوال المطالبة بالقسمة، وفي هذا الإطار وحفاظا على وحدة المستثمرة وقابليتها للبقاء، يستفيد هؤلاء الورثة من تعويض يحدد عن طريق التراضي أو قضائيا إن اقتضى الأمر (المادة 32 من القانون 19/87)[124].

ويجب أن يثبت انتقال حق الانتفاع للورثة بمقتضى شهادة توثيقية وفقا لأحكام المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق **بتأسيس السجل العقاري**، وذلك وفقا للآجال المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم.

وعند عدم وجود ورثة يعتبر حق الانتفاع مالا شاغرا أي لا وارث له طبقا للمادة 773 م ج، وفي هذا الإطار تطبق الإجراءات المنصوص عليها في المادة (51) من قانون الأملاك الوطنية، وكذلك المواد 88، 89 و90 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق **بإدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة**[125].

ويثير انتقال حق الانتفاع الدائم بعض المشاكل القانونية، فعلى الرغم من أن حق الانتفاع الدائم يورث في حالة الوفاة أي لا ينتهي بوفاة المستفيد بل ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث إلا أنه ونظرا

---

[123] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص12.

[124] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص190.

[125] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية (مرجع سابق)، ص 12، 13.

لضرورة مشاركة المستفيد بعمله الشخصي في المستثمرة فإن الورثة ملزمون بتعيين ممثل لهم يقوم بالعمل في المستثمرة. فضرورة تعيين ممثل تفرضه طبيعة الشركة.

ويجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها بالمادتين 9 و10 من القانون 19/87، وهذا أمر صعب جدا يثير خلافات كثيرة فيما بين الورثة، إذ يصعب تعيين ممثل تتوفر فيه الشروط الواردة في المادتين 9 و 10 السالفتين الذكر، ويقبله الورثة ولا يختلف مع بقية الشركاء.

ولكن في مقابل ذلك إذا لم يعينوا ممثلا لهم يجبر الورثة على التنازل عن نصيبهم للغير ممن

تتوفر فيه الشروط أو تمارس الدولة حق الشفعة[126].

فالمشرع ركز على استمرار الشركة ومواصلة نشاط المستثمرة لكنه فرض شروطا يصعب تحقيقها في الواقع[127].

الفرع الرابع: حق الانتفاع قابل للتنازل

الأصل أنه لا يجوز للمستفيدين أن يتنازلوا عن حصصهم للغير[128] ما دامت المستثمرة الفلاحية الجماعية قائمة، لأنهم مرتبطون بعقد جماعي أنشئوا بموجبه المستثمرة الفلاحية.

فلقد اختير كل واحد منهم من طرف الجماعة للعمل سويا بناء على اعتبارات شخصية، ومن جهة أخرى لأن حصصهم ملك للمستثمرة.

غير أن المشرع أجاز لهم التصرف في حقهم بعوض أو بدون عوض[129]، إذ نصت المادة **(08)** من القانون 19/87 على أنه : "**تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتان 6 و7 أعلاه والممنوحة على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل والتنازل والحجز**...".

---

126 أ/ زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في كتاب المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص118.

127 أ/ زروقي ليلى ، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص 107.

128 تتكون حصة المستفيد من حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها بصفة كاملة وهي وحدة واحدة لا تتجزأ.

129 د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 13.

كما جاء في المادة **1/23** من نفس القانون أنه: "**تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة**".

من خلال هاتين المادتين يتبين أن حق الانتفاع الدائم الوارد على أراضي المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أم فردية قابل للتنازل[130].

لكن وحفاظا على الطابع الفلاحي للمستثمرة وعلى طابعها الجماعي أورد المشرع شروطا لتمكين المنتفع من التنازل عن حق الانتفاع وهي :

1- أن يتم التنازل لصالح الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المواد 9، 10 و24 من قانون المستثمرات الفلاحية[131]. وهم العمال في القطاع الفلاحي ذوي الجنسية الجزائرية

وتعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية، وهذا ما جاء في المادة **(24)** من قانون **المستثمرات الفلاحية** التي نصت على أنه :

"**لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي، وتعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية...**".

فإن تم التنازل لغير المذكورين في نص المادة كان التصرف باطلا.

غير أن الترخيص للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية في شراء حصة المستفيد الذي يريد التنازل عن حقه يتعارض مع المادة (9) التاسعة من القانون 19/87 التي لا تجيز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة.

ولذا نقترح حذف عبارة "**وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية**"[132]. كما أن هذه المادة (المادة 24 من القانون 19/87) تثير عدة مشاكل في التطبيق لأنه إذا كان المشرع قد رخص بالتنازل عن حق الانتفاع، إلا أن الشروط التي فرضها على من يحق له اكتساب هذا الحق والتي هي نفسها الشروط المطلوبة في المستفيد الأصلي ولا سيما صفة الفلاح صعبة التحقيق، فجعل التنازل جائز لكنه صعب التحقيق في كل الحالات.

---

130 بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص80.

131 د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 13.

132 د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 185.

لكن المشرع نص على حق الدولة في ممارسة حق الشفعة بصفتها مالكة للرقبة طبقا لأحكام المادة 795 من القانون المدني في حالة عدم توفر الشروط في المتنازل له[133].

2- أن ينال المتنازل له، باستثناء الدولة والعامل في المستثمرة الفلاحية الجماعية رضاء بقية الأعضاء الآخرين مسبقا لكون أن الأمر يتعلق بشركة أشخاص. عبارة "العامل في المستثمرة الفلاحية الجماعية" الواردة في المادة 25 من قانون 19/87 خاطئة والمقصود هنا : "العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية"، لأن المستفيدين ملتزمين بالعمل في المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة ولا يمكنهم استقدام عمال لخدمة الأرض.

ولكن حتى ولو كان المقصود في هذه المادة العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية، فإننا نصطدم مجددا مع المادة التاسعة من القانون 19/87 التي لا تجيز لأي مستفيد الحصول على أكثر من

حصة واحدة. ويهدف هذا الشرط إلى تفادي النزاعات التي قد تحدث بين المستفيدين داخل المستثمرة وذلك عند دخول شخص جديد غير مرغوب فيه من بعض الأعضاء[134].

وإذا تم التنازل رغم معارضة الجماعة فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا تطبق عليه الأحكام المنصوص عليها في المواد 102 وما بعدها من القانون المدني[135].

غير أن هناك من الشراح[136] من يفرق بين حالتين :

- حالة ما إذا لم يتم تسجيل وشهر هذا التصرف : هنا لباقي الأعضاء رفع دعوى قضائية لإبطال هذا التصرف أمام القضاء المدني، باعتبار أن المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون رقم 19/87.

- أما إذا تم تسجيل التصرف وشهره : فهنا يرفع باقي الأعضاء قضية أمام القضاء الإداري لإلغاء العقد الإداري, وما دامت الدولة طرفا فيه فطبقا لنص المادة 7 ام يكون القضاء الإداري هو المختص.

---

133 أ/ زروقي ليلى ، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص 106.

134 د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 185، 186.

135 د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 13.

136 بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص81.

هذا الشرط أي موافقة باقي الشركاء على المكتسب الجديد لحق الانتفاع صعب التحقيق، وهو في الواقع أمر طبيعي لأن الأمر يتعلق بشركة أشخاص.

3- اشترط المشرع في المادة 2/23 من القانون 19/87 بأن لا يتم التنازل عن الحصص باستثناء حالة الوفاة إلا بعد مضي (5) سنوات تبدأ من تاريخ تكوين (إنشاء) المستثمرة[137]، وتم رفع هذه المدة إلى 10 سنوات بموجب المادة 84 من قانون التوجيه العقاري.
لكن هذا الشرط يتنافى مع مبدأ "**طواعية الانضمام أو الخروج من المستثمرة**" ولذا ألغيت هذه المادة بمقتضى المادة 13 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، وأصبح اليوم للمستفيد الحق في أن يتنازل عن حصته في أي وقت يشاء[138].

4- أن يتم التنازل في إطار المحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة الجماعية، وذلك منعا لتجزئة الأرض التي اشترط المشرع أن تتم وفقا لمعايير وقيود تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 والمحدد **لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية**.

5- يجب أن يدون (يحرر) هذا التصرف تحت طائلة البطلان في شكل رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية[139]، وهذا ما جاء في المادة **34** من القانون 19/87 التي نصت على أنه : "**كل صفقة يترتب عليها تغيير في التكوين الأصلي لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وهويتهم باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار**".

واشتراط الرسمية ماهو إلا تكريس للقواعد العامة المتعلقة بنقل الملكية العقارية والحقوق العينية،وهو ما يفهم منه عدم الاعتراف بصحة الاتفاقات والعقود العرفية التي تتم خلافا للقواعد العامة.

[137] نصت هذه المادة على أنه : "غير أنه لا يجوز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة خلال السنوات الخمس الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية".

[138] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 185.

وترى الأستاذة **زروقي ليلى** أنه بإلغاء المادة 84 بالتعديل الذي أدخل على قانون التوجيه العقاري بالأمر 26/95 المذكور أعلاه تطبق المادة 23 من القانون 19/87، ولكننا لا نعتقد بصحة هذا الرأي ونرى ما رآه الأستاذ الدكتور بن رقية بن يوسف من حرية التنازل عن الحصة في أي وقت كان، ذلك أن المادة 23 من القانون 19/87 قد ألغيت ضمنيا بالمادة 84 من القانون 25/90.

[139] المادتان 34 و35 من قانون المستثمرات الفلاحية.

Voir : Guide des exploitations agricole.

ويترتب عن هذا التنازل حلول المتنازل له محل المتنازل في الحقوق والواجبات بما في ذلك الحقوق المتعلقة بالمحلات السكنية[140] (**المادة 2/25 و31 من القانون 19/87**).

وبهذا يمكن القول أن التنازل هنا أقرب إلى حوالة الحق، وعلى هذا الأساس نجد أن المشرع يشترط قبول المستثمرة الفلاحية الجماعية مسبقا حتى يكون التنازل نافذا في حقها[141].

وعند حصول التنازل يدخل المتنازل له ضمن الجماعة ولا يجوز له المطالبة بالقسمة، غير أن القضاء رفض التنازل عن الحصة، وهذا ما يتضح من قرار صادر عن مجلس قضاء وهران (الغرفة الإدارية) بتاريخ 2000/10/21 قضت فيه بإلغاء العقد الإداري المتضمن تخصيص قطعة أرض فلاحية لصالح مستفيد في إطار مستثمرة فلاحية جماعية بسبب تنازله عن حصته لصالح الغير دون أن تراعي مدى توفر شروط التنازل عن الحصة لصالح الغير، لأن أحكام القانون 19/87 لا تمنع التنازل بل أجازته بشروط[142].

خلاصة القول أن لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية الحق في الانسحاب منها واستبداله بمن يحل محله مع استمرارها دون أن تتأثر[143]، عكس ما هو عليه الحال في الشركة المدنية التي يؤدي خروج أحد الشركاء منها إلى ضرورة حلها، إذ أنها تنتهي بمجرد انسحاب أحد الشركاء[144].

ويثير التنازل عن حق الانتفاع من طرف المستفيدين[145] عدة مشاكل في التطبيق، ذلك أن القانون وإن سمح بالتنازل عن حق الانتفاع فإنه اشترط أن يتم ذلك لفائدة الأشخاص الذين يجب أن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 9 و10 من القانون 19/87 وهي نفسها الشروط المطلوبة في المستفيد الأصلي ولا سيما صفة الفلاح، فجعل التنازل جائز ولكنه صعب التحقيق في كل الحالات. وفي حالة عدم تحقق الشروط تتدخل الدولة وتمارس حق الشفعة.

---

140 د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 186.

141 د/ السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص335 وما بعدها.

142 د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية،مرجع سابق، ص 14.

143 نصت المادة 32 من القانون 19/87 على أنه : "لا يؤدي إلى التقسيم انسحاب عضو أو حدوث أي عارض يغير تشكيلة المستثمرة الفلاحية...".

144 نصت المادة **440** من القانون المدني على أنه: "**تنتهي الشركة بانسحاب أحد الشركاء إذا كانت مدتها غير معينة**".

145 د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص186.

هذه الشروط المتطلبة للتنازل عن حق الانتفاع الدائم تم التذكير بها في التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة **بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 19/87** والموقعة من طرف وزيري الفلاحة والمالية[146].

وجاء في عرض أسباب صدور هذه التعليمة أنها تهدف إلى توضيح الشروط العامة التي يخضع لها التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين، وتضبط الكيفيات العملية لتجسيد هذا التنازل حسب مختلف الحالات الممكن مواجهتها، ثم ذكرت بالشروط العامة للتنازل : من محتوى الحقوق العينية العقارية المعنية بالتنازل، حيث ينصب إجباريا على مجمل الحقوق حسب المادة 31 من القانون 19/87 وبينت الشروط المرتبطة بالمشتري (الواجب توفرها في المشتري) وحصرتها في أربعة شروط وهي :

1- يجب أن يكون المترشح من جنسية جزائرية: هذا الشرط نصت عليه المادة (10) من القانون 19/87 ويتم إثباته بالطرق الجاري بها العمل.

2- أن تكون له صفة العامل بالقطاع الفلاحي : هذا الشرط ورد في المادة 24 من القانون 19/87.

وحسب التعليمة الوزارية المشتركة تثبت صفة العامل في القطاع الفلاحي للموثق محرر عقد التنازل بتقديم شهادة تسلم من قبل صندوق الضمان الاجتماعي الذي يكون المعني منخرطا فيه.

أما بالنسبة "للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي" فيمكنهم أن يثبتوا ذلك عن طريق شهادة تقدم لهم من طرف المؤسسة المكونة.

3- أن لا يمتلك حق انتفاع في إطار مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية : هذا الشرط أغفلته المادة 24 من القانون 19/87 كما رأينا حيث سمحت للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية بشراء حصة

المستفيد الذي يريد التنازل عن حقه، ورأينا أن هذا يتعارض مع نص المادة (9) من ذات القانون التي لا تجيز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة.

ولذلك اقترحنا حذف هذه الفقرة من نص المادة (24) من القانون 19/87، وجاءت التعليمة الوزارية المشتركة السالفة الذكر أخذة بعين الاعتبار هذا الشرط، حيث أشارت إلى المادة (9) من القانون 19/87 التي تحظر حيازة حق الانتفاع في أكثر من مستثمرة فلاحية[147].

---

[146] راجع: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 تتعلق **بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08** الصادرة عن وزارتي الفلاحة والمالية.

ومن أجل التأكد من احترام هذا الشرط الذي يقيد المترشح للشراء يجب أن يدرج في صلب عقد الشراء تحت طائلة رفض الإيداع تصريح من المشتري بأنه ليس عضوا في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

ويتم إبلاغ الإدارة المركزية بمثل هذه التنازلات بواسطة الوثيقة النموذجية المرفقة بكل الإشهارات على مستوى المحافظة العقارية، وهذا ما يسمح عند اللزوم برفع دعاوى قضائية في حالة اكتشاف تصريحات غير صحيحة.

4- أن يحصل المترشح على اعتماد باقي أعضاء المجموعة في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية : هذا الشرط ورد في المادة 25 من القانون 19/87، ويجب أن يكون الاعتماد الذي يحصل عليه المرشح في الشكل الرسمي بما أن هذا التصرف القانوني نفسه يتم في الشكل الرسمي، كما هو واضح من نص المادة 34 من القانون 19/87.

وإذا تلقى الموثق الملتمس منه إعداد عقد التنازل هذا الاعتماد، فيجب أن يشار فيه إلى ذلك صراحة (إلى الشكل الرسمي).

وعندما يكون عقد التنازل محرر من طرف موثق غير الذي تلقى الاعتماد فإن هذا الأخير يجب أن يلحق بعقد التنازل[148].

وتجدر الملاحظة مع ذلك أن الاعتماد غير ملزم في حالتين وهما:

1- في حالة ما إذا تقدمت الدولة للشراء.

2- أو عندما يتعلق البيع بعامل بالمستثمرة الفلاحية ويقصد بعبارة "**عامل المستثمرة**" أجير لدى

المستثمرة الفلاحية الجماعية وليس عضو في الجماعة كون القانون يحظر اكتساب أكثر من حصة مشاعة. فهذا هو التفسير الوحيد الذي يتلاءم مع نص المادة 09 من القانون 19/87[149].

أما فيما يخص الشروط المتعلقة بشكل البيع فبما أن الأمر يتعلق بعمليات بيع بين الخواص فإن العقود التي تبرم فيما بينهم تعد في الشكل الموثق.

---

147 يهدف هذا الشرط إلى تفادي المضاربة.

148 التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 مرجع السابق، ص 3، 4 .

149 غير أن هذا التفسير الذي جاءت به التعليمة يتعارض مع التزام الأعضاء بالعمل في المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة.

وبالنسبة للملاك الجدد تتم الاستفادة لدى مختلف غرف الفلاحة من بطاقة المستثمر بتقديم عقد الشراء الموثق مشهر بالمحافظة العقارية.

ثم جاءت التعليمة الوزارية المشتركة السالفة الذكر توضح شروط ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة تطبيقا للمادة 2/24 من القانون 19/87 حيث أعطت صلاحيات ممارسة حق الشفعة لمدير أملاك الدولة وفق إجراءات خاصة تجعل النزاع الناتج عن تطبيق هذه التعليمة من اختصاص القاضي الإداري، حيث جاء فيها : "يمكن ممارسة حق الشفعة الممنوح للدولة في هذا المجال ضد كل حائز سواء تعلق الأمر ب"عامل شاب استفاد من تكوين فلاحي" أو بعامل ضمن مستثمرة فلاحية جماعية أو كل شخص آخر له صفة عامل بالقطاع الفلاحي".

في هذا الإطار على الموثق الملتزم منه تدوين التنازل إعلام مدير أملاك الدولة للولاية لتمكين هذا الأخير من طلب ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة، إن اقتضى الأمر ذلك.

تتضمن هذه المعلومة العناصر الأساسية المتعلقة بعملية التنازل لا سيما هوية الأطراف، التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها، وكذا الثمن المتفق عليه.

وعلى مدير أملاك الدولة للولاية بعد استشارة المديرين الولائيين المكلفين بالفلاحة والتعمير أن يعلم الموثق بالقرار المتخذ في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام المعلومة، على أن يتم تبادل المراسلات مع إشعار بعلم الوصول[150].

وفي حالة عدم ممارسة حق الشفعة، يدرج الموثق في عقد التنازل الجواب الذي أفاده به مدير أملاك الدولة في هذا المجال[151].

غير أنه وبتاريخ 2005/01/18 أصدر رئيس الحكومة السيد أحمد أويحيى المقرر رقم 01 تحت عنوان : "**التنازل عن الأراضي الفلاحية العمومية**" جمد بموجبه التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة **بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية، الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08.**

ويسري هذا التجميد ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا المقرر (المادة الأولى من المقرر)، كما كلف كل من وزيري المالية والفلاحة والتنمية الريفية بإلغاء التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 السالفة الذكر (المادة 2 من المقرر).

---

150 المرجع السابق، ص4، 5.

151 انظر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 تتعلق **بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08.**

وأمر في ذات الوقت الجهات المعنية (السيدات والسادة الولاة وتحت مسؤوليتهم المصالح اللامركزية المعنية) بالسهر على التنفيذ الفوري لهذا المقرر.

وفي انتظار إصدار التعليمة الوزارية المشتركة الملغية للتعليمة الوزارية رقم 07 السالفة الذكر من قبل السيد وزير المالية والسيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية أمر الجهات المعنية بفتح تحقيقات حول كل عمليات التنازل عن الأراضي الفلاحية العمومية أو تحويلها عن طابعها الأصلي كل عبر الدائرة الإقليمية التي تخضع لمسؤوليته، كما شدد هذا المقرر على ضرورة السهر على المساهمة الفعالة للمصالح غير الممركزة الموضوعة تحت مسؤولية الولاة[152] من أجل حسن تنفيذ هذه التعليمة بما في ذلك إيداع الشكاوى أمام الجهات القضائية المختصة محليا.

وبتاريخ 2005/03/03 صدرت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1 بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية ألغت أحكام التعليمة الوزارية المشتركة رقم 7 السالفة الذكر المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 وهذا تنفيذا للمقرر رقم 1 المؤرخ في 18 يناير 2005 للسيد رئيس الحكومة.

وأوصت هذه التعليمة الجهات المعنية بالسهر على تنفيذها. وبالتالي تم توقيف عمليات التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة[153], وإن كان هذا لا يتضح من صيغة المقرر والتعليمة الوزارية المشتركة المطبقة له التي توحي فقط بإلغاء التعليمة الوزارية المشتركة رقم 7؛

إلا أنه تم تجميد عملية التنازل كلها.

وإذا كانت هناك ملاحظات تبدى في هذا الشأن فإنها تتعلق بتوقيت صدور هذا المقرر من رئيس الحكومة والتعليمة الوزارية المشتركة تطبيقا له.

فلماذا بالذات هذا التوقيت لتجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين على الأراضي الفلاحية العمومية؟

وما الفائدة من تقرير السماح بالتنازل عن هذه الحقوق ثم تجميد هذا التنازل؟

---

[152] تتمثل هذه المصالح في: رؤساء الدوائر للولايات، المفتش العام للولاية، مديريات المصالح الفلاحية للولايات، مديريات أملاك الدولة للولايات، مديريات مسح الأراضي للولايات، مديريات الحفظ العقاري للولايات، مديريات التنظيم والشؤون العامة للولايات.

[153] Voir : -Décision N°1 du 18/01/2005 de Monsieur le chef du Gouvernement.
- Instruction Interministérielle N°1 du 03/03/2005(ministère des finances, ministère de l'agriculture et du développement rural).

قد يبرر ذلك بالتلاعب الذي حصل في الميدان، وإذا اعترفنا بذلك فهذا يعني أن هذا المقرر جاء متأخرا كثيراً؛ ذلك أن عمليات التنازل قد تمت بشكل كبير بين جويلية 2002 ومارس 2005 وكانت في أغلبها مخالفة لقانون المستثمرات الفلاحية وللتعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 الصادرة في جويلية 2002.

فهذه الفترة من الزمن كانت فسحة للمضاربين للتعامل في الأراضي الفلاحية العمومية ولبارونات العقار لاكتساب عدة مستثمرات خلافا لما يوجبه القانون 19/87.

كما يثير هذا المقرر والتعليمة الوزارية المشتركة المطبقة له مسألة قانونية هامة تتعلق **بمدى احترامهما للنصوص القانونية الأعلة منهما**.

حيث أنه وإن تم احترام **مبدأ توازي الأشكال** بخصوص التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 السالفة الذكر حيث ألغيت بتعليمة وزارية مشتركة، إلا أنه لا ينبغي أن ننسى أن مبدأ التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين قد تقرر بنص تشريعي هو القانون 19/87؛ حيث سمح القانون 19/87 بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم بموجب المادة 8 والمواد 23 وما يليها منه، فكيف لمقرر حكومي ولتعليمة وزارية مشتركة أن يجمدا عملية التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 19/87 والتي سمح هذا القانون بالتنازل عنها ؟

اعتقد أن في هذا مخالفة **لمبدأ تدرج القوانين ولمبدأ المشروعية** الذي يقتضي خضوع القاعدة الأدنى للقاعدة الأعلى درجة، وإن كان هذا لا يتضح من صيغة المقرر الحكومي والتعليمة الوزارية المشتركة التي صدرت تنفيذا له؛ حيث يوحي النصان فقط بإلغاء التعليمة الوزارية المشتركة رقم 7 السالفة الذكر إلا أن المقصود هو تجميد عملية التنازل كلها.

وبمجرد صدور هذا المقرر والتعليمة الوزارية المشتركة التي صدرت تنفيذا له شرعت الجهات المختصة في إجراء تحقيقات حول كل عمليات التنازل عن الأراضي الفلاحية العمومية وتحويلها عن طابعها الفلاحي تنفيذا لمقرر السيد رئيس الحكومة أحمد أويحيى، وتناقلت وسائل الاعلام والجرائد اليومية هذا الخبر[154].

---

[154] راجع في هذا الصدد الجرائد التالية:

1 - جريدة الخبر، يومية وطنية، عدد 4299 الصادرة بتاريخ 2005/01/23، ص.3.

2 - جريدة الخبر، يومية وطنية، عدد 4325 الصادرة بتاريخ 2005/02/22، ص.4.

3 - Le Maghreb, Quotidien national, Edition N° 1857 du 26/07/2005, P 9.

حيث شرعت مصالح الدرك الوطني في التحقيق في الميدان حول هذه التنازلات التي عرفها العقار الفلاحي بناء على التعليمة التي وجهها وزير العدل إلى مصالح الدرك الوطني للتحقيق حول المخالفات والتجاوزات التي تمس العقار الفلاحي كتحويل الوجهة الفلاحية للأراضي.

هذا يعني أنه من الواضح أن ملف العقار مدرج ضمن أولويات القضاء الجزائري، فعمليات التحقيق التي تتواصل على كامل التراب الوطني ستنتهي بوضع اليد على كل الأشخاص المرتكبين لهذه المخالفات والمسئولين عن تبديد العقار الفلاحي[155]، هذا ما وعد به المسئولين.

الفرع الخامس: حق الانتفاع الدائم قابل للحجز عليه

تتكون الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع الدائم الذي منح للمجموعة وكذا مجمل الأموال المتنازل عنها بصفة مطلقة.

هذه الأموال هي ملك للمستثمرة وليس بملك مشاع بين المستفيدين، ويترتب على ذلك أن حصة العضو في المستثمرة هي دائما منقول ألا وهي الأرباح، ولدائنيه حقوق على هذه الحصة (المادة 436 من القانون المدني)[156]. ولذا فإنه لا يجوز لدائني المستفيد أخذ اختصاص أو رهن على حصته في رأس مال المستثمرة، لكن لهم الحق في الحجز عليها.

كما يجوز لدائني المستثمرة الفلاحية الجماعية الحجز على أموالها. ولذا فإننا سنتعرض إلى كيفية الحجز على حصة المستفيد في المستثمرة أولا, والحجز على أموال المستثمرة ثانيا.

1- **الحجز على حصة المستفيد في المستثمرة:** تنص المادة 23 من القانون 19/87 على أنه: "**تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز مع احترام المبدأ الجماعي للمستثمرة**[157]".

طبقا لهذه المادة فإنه يجوز لدائني المستفيد الحجز على حصته رغم أنها ملك للمستثمرة.

---

[155] Dalila B, 2100 personnes auditionnées et 2046 exploitations concernées, les enquêtes sur le foncier agricole se poursuivent dans l'ALGÉROIS, le MAGHREB, Quotidien national, Edition du 26/07/2005, p 9.

[156] تنص المادة 436 من القانون المدني على أنه : "إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون، فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشريك في الأرباح دون نصيبه في رأس المال...".

[157] راجع أيضا: نص المادة 08 من القانون 19/87.

وتتبع هنا إجراءات الحجز على عقار المنصوص عليها في المواد من 379 إلى 399 من ق.إ.م، لأن حصص المستثمرة هي عبارة عن حقوق عينية عقارية[158] (المادة 08 من القانون 19/87).

والجدير بالملاحظة أن الشخص الراسي عليه المزاد يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد 9، 10، و24 من القانون 19/87, أي يجب أن يكون من الأشخاص الذين حددتهم المادتين 9 و10 من القانون 19/87 وأن ينال قبول الأعضاء مسبقا، ولا يجوز له بأي حال من الأحوال المطالبة بالقسمة (المادة 39 من القانون 19/87)[159].

2- الحجز على أموال المستثمرة :

أجاز القانون 19/87 الحجز على أموال المستثمرة لضمان ديونها.

فلدائني المستثمرة الفلاحية الجماعية حق مباشر على أموالها، فهم يستوفون حقوقهم من هذا المال دون أن يزاحمهم فيه الدائنون الشخصيون للأعضاء، وهذا لا يمنع دائني المستثمرة من الرجوع على أعضائها في أموالهم الخاصة إذا لم يكف مال المستثمرة لوفاء حقوقهم، وهذا ما نصت عليه المادة **434** من القانون المدني حيث جاء فيها : "**إذا استغرقت الديون أموال الشركة كان الشركاء مسئولين عن هذه الديون في أموالهم الخاصة**...".

وفي حالة تقاعس المستثمرة عن تسديد ديونها جاز للدائنين الحجز على حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها والتي تكون ذمة المستثمرة حجزا عقاريا إذا لم تكف المنقولات.

وفي هذا الإطار يجب إتباع الإجراءات التالية :

1- لا تباشر إجراءات الحجز على حصص الأعضاء إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذي, وهذا ما نصت عليه المادة **327** من قانون الإجراءات المدنية حيث جاء فيها : "**لا تباشر إجراءات الحجز على المنقول أو العقار إلا بمقتضى سند تنفيذي ومن أجل أشياء معينة المقدار ومحققة**...".

---

[158] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 164، 165.

[159] تنص المادة 39 من القانون 19/87 على أنه : "**لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الإجبارية والمتعلقة بالحد الأدنى المقدر بثلاثة أعضاء قصد إنشاء مستثمرة جماعية، وكذا بصفة المنتج الفلاحي وبالتجزئة عن طريق التقسيم**".

2- وضع الحصص تحت يد القضاء في حالة عدم كفاية المنقولات[160]، وذلك بأن يتولى المحضر إبلاغ أمر الحجز[161] و إعذار المستثمرة الفلاحية الجماعية بأنها إذا لم تدفع الدين في الحال يسجل أمر الحجز بمكتب الرهون.

يودع أمر الحجز في خلال شهر من يوم الإبلاغ بمكتب الرهون الكائن بدائرته موقع الأرض التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم لتسجيله (المادة 379 من ق.إ.م)[162].

ويترتب عن التسجيل تقييد حق المستفيدين في استغلال الأرض وتعيين حارس قضائي عليها حتى يتم البيع.

كما تبطل تصرفات المستفيدين اللاحقة للتسجيل على الأرض المحجوز عليها، لكن إذا أودع من تلقى هذا الحق قبل اليوم المحدد للمزايدة مبلغا للوفاء بأصل الدين والفوائد والمصاريف المستحقة للحاجزين فإن التصرف ينفذ (المادة 7/378 من ق.إ.م). وقد جرى العمل في فرنسا على أن للمدين أن يأخذ من ثمار الأرض ما يلزم لمعيشته هو ومن يعولهم قياسا على نص المادة 7/592 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي التي تمنع الحجز على ما يلزم من الحبوب اللازمة للمدين وأسرته لمدة شهر، وهي تقابل المادة 7/378 من قانون الإجراءات المدنية، وأساس ذلك هو الرأفة بالمدين.

3- إعداد الأرض التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم والتمهيد للبيع إذا لم تقم المستثمرة الفلاحية الجماعية بالوفاء بالدين خلال الشهر التالي لتسجيل الحجز بمكتب الرهون، حيث يحرر المحضر قائمة بشروط البيع في شكل مسودة يوقع عليها كاتب الجلسة يذكر فيها على الخصوص بيان السند التنفيذي وتبليغه, تعيين الأرض المحجوزة والثمن الأساسي الذي يجب أن لا يقل عن 500دج ويوجه في خلال الخمسة عشر يوما على الأكثر التالية لإيداع قائمة شروط البيع إنذار إلى كل من المحجوز عليه والدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز في موطنهم المختار (المادة 3/387 من قانون الإجراءات المدنية).

تجري المزايدة في المكان والزمان المحددين بعد إعلان الدائنين المقيدين والمحجوز عليه بحصول إجراءات النشر والتنبيه عليهم بحضور جلسة المزايدة[163]، وتجدر الإشارة هنا أن المشاركة في المزايدة لا تكون إلا لعمال القطاع الفلاحي أو الشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي, وهذا ما أكدته المادة

---

160 المادة 355 من قانون الإجراءات المدنية.

161 يذكر في أمر الحجز الحكم الذي يجري التنفيذ بموجبه أو أي سند تنفيذي آخر، موقع العقار ونوعه وسائر بياناته المساحية (المادة 379 ق.إ.م)

162 د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 165، 166.

163 المرجع السابق، ص 166، 167.

39 من القانون 19/87 حيث نصت على أنه : "**لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيوع الإجبارية والمتعلقة ... وكذا بصفة المنتج الفلاحي...**".

هذه المادة تؤكد على الشروط التي يجب أن تحترم حتى في حالة البيع الإجباري، فالذي يدخل المزاد والراسي عليه المزاد يجب أن يكون منتجا فلاحيا ولا يمكنه أن يكتسب إلا حصة واحدة، وبصفة عامة يجب أن تتوفر في الراسي عليه المزاد نفس الشروط الواجب توافرها في المستفيد.

وطبعا هذه الشروط تجعل اللجوء إلى المزاد ليس أمرا سهلا مما يجعل توقيع حجز على حق الانتفاع لا يضمن الديون بصفة مؤكدة[164]. وهو ما جعل البنك الفلاحي لا يلجأ لهذه الإجراءات رغم تراكم ديون المستثمرات لصعوبة إيجاد مشاركين في المزاد بالشروط المطلوبة[165].

وما دام أن الحجز ينصب على أموال المستثمرة الجماعية، فإن الراسي عليهم المزاد يجب أن لا يقلوا عن ثلاثة وذلك للحفاظ على الطابع الجماعي للمستثمرة. إلا أنه ومنعا لتوقيع الحجز على أموال المستثمرة تتدخل الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء حصص المدينين ممارسة بذلك حق الشفعة، على شرط أن يتم ذلك قبل البدء في إجراءات الحجز[166].

ويرسو المزاد على المجموعة التي تقدمت بأعلى عرض وكانت آخر مزايد، إذا لم تتقدم بعدها أي مجموعة في خلال ثلاث دقائق(المادة 391 من ق.إ.م)، والسبب في اشتراط رسو المزاد على ثلاثة أشخاص على الأقل هو المحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة (المادة 39 من القانون 19/87).

يلتزم الراسي عليهم المزاد بدفع الثمن والمصاريف في قلم كتاب المحكمة خلال العشرين يوما من تاريخ جلسة المزايدة.

ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية، ولذا يجب تسجيله في مكتب الرهون خلال الشهرين التاليين لتاريخه (المادة 3/394 من ق.إ.م)[167].

---

164 أ/ زروقي ليلى، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص115.

165 أ/ زروقي ليلى، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في كتاب المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 118.

166 د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 14.

167 د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 169، 170.

والشيء المملوك للمستفيدين هنا هو حق الانتفاع الدائم والأموال التابعة للمستثمرة التي تم التنازل عنها للمستفيدين بما في ذلك المحلات السكنية (المادة 31 من القانون 19/87)[168]، أما ملكية الرقبة فإنها تبقى للدولة لأن المستفيدين لم يكن لهم سوى حق الانتفاع الدائم (المادة 6 من القانون 19/87)؛ ومن الطبيعي أنه لا يمكن لشخص أن ينقل حقا أكثر مما يملك.

ويستغل الأشخاص الذين رسا عليهم المزاد الأرض بصفة جماعية وعلى الشيوع مقابل دفع إتاوة زهيدة كل سنة، ولا يجوز لهم المطالبة بقسمة الأرض[169] (المادة 39 من القانون 19/87).

ويجب أن تكون القابلية للنقل والتنازل والحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة، أي دون الإخلال بالطابع الجماعي للمستثمرة؛ معنى ذلك أنه لا يجوز تجزئة المستثمرة.

وقد أكد المرسوم التنفيذي رقم 51/89 على ضرورة احترام الحد الأدنى لثلاثة أشخاص في المستثمرة الجماعية، وفي حالة إسقاط حقوق أحد الأعضاء بحكم قضائي يترك لباقي الشركاء اختيار من سيخلفه؛ وإلا تدخلت الدولة عن طريق ممارسة حق الشفعة. وأكد المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 على احترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء عند القيام بتجزئة المستثمرة الفلاحية الجماعية، وألزم الموثقين والمحافظين العقاريين ومحرري العقود الإدارية بالسهر على احترام هذا الشرط.

يتبين مما سبق ذكره أن الشروط المفروضة تجعل التنازل والحجز على حق الانتفاع في المستثمرة الجماعية صعب جدا ويثير خلافات كثيرة فيما بين المستفيدين وبين الدولة والمستفيدين.

مما أدى بالتفكير في إعادة النظر في طريقة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة؛ وفي هذا الإطار بادرت وزارة الفلاحة باقتراح مشروع قانون لاستغلال الأراضي عن طريق التأجير أو البيع، لكن المزايدات السياسية حول موضوع الأرض جعلت عرضه على البرلمان يتأخر، ثم حسم الموقف سياسيا في مجال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية عندما أعلن رئيس الجمهورية في خطاب ألقاه أمام الولاة في شهر ماي 2000 أن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لن تؤجر ولن تباع وإنما تمنح عن طريق الامتياز.

ومنذ ذلك التاريخ شرعت وزارة الفلاحة في إعداد عدة مشاريع نصوص قانونية وتنظيمية لتجسيد هذا التوجيه، لكن لم يعرض بعد أي مشروع على البرلمان[170].

---

[168] نصت المادة **31** من القانون **19/87** على أنه: "**يترتب عن التنازل عن الحصة نقل جميع الحقوق المتصلة بها بما في ذلك تلك المتعلقة بالمحلات السكنية**".

[169] د/ بن رقية بن يوسف, شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص169، 170.

الفرع السادس : حق الانتفاع الدائم غير قابل للتحديد أو التجريد إلا بمقتضى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة: لا يمكن تحديد أو تجريد حق الانتفاع الدائم من صاحبه إلا وفقا لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، هذا ما نصت عليه المادة **42** من القانون **19/87**[171] بقولها : "**لا يمكن أن تكون الحقوق العقارية التي تمنحها الدولة للمنتجين الفلاحين في إطار هذا القانون، موضوع أو تحديد أو تجريد من الملكية إلا في الحالات وحسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به**".

وعليه طبقا لهذه المادة لا يمكن أن يجرد المستفيد من حصته إلا وفقا للقانون 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن **تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية**، لأن له حق انتفاع دائم على الأراضي الممنوحة وملكية تامة للأموال الأخرى مثل المنشآت، البنايات، الأشجار، التجهيزات، فلا يمكن تقييد الملكية أو التجريد منها إلا عن طريق القضاء وفقا للإجراءات التي قررها القانون وبسبب المخالفات التي حددها دون سواها، وهذا لضمان عدم إخضاع المستثمرة للتسيير الإداري. ومع ذلك هناك تقارير عدة وصلت إلى وزارة الفلاحة والصيد البحري من طرف مستفيدين في المستثمرات الفلاحية يحتجون فيها على منح أراضيهم إلى المستثمرين العموميين والخواص من طرف الهيئات المحلية على أساس أن هذه الأراضي قد أدرجت ضمن المحيط المعماري طبقا لقانون البناء والتعمير[172]. ولحماية هذه الأراضي من زحف الإسمنت صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 404 بتاريخ 02 ماي 1997 يتضمن **حماية وصيانة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية** وقد تضمن الحلول التالية :

---

170 أ/ زروقي ليلى، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في كتاب المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 119.

171 بتاريخ 02 ماي 1997 صدر منشور وزاري مشترك رقم **64** يتعلق **بحماية الأراضي الفلاحية**، ونص في الفقرة3.2.2 بأنه لا يمكن نزع الأرض الفلاحية من المستفيد الذي بيده عقد إداري إلا عن طريق قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

172 التعليمة الوزارية رقم **236** المؤرخة في **1993/05/22** المتعلقة **بدمج أراضي المستثمرات الفلاحية داخل المناطق العمرانية ومواصلة منح العقود الإدارية للمستفيدين.**

1- بالنسبة للأراضي الفلاحية الغير ممنوحة طبقا للقانون 19/87 :

كل أرض فلاحية تابعة للأملاك الوطنية وغير مستغلة طبقا للقانون 19/87 وموجودة داخل منطقة عمرانية يمكن تحويلها للغرض الذي حددته أدوات التهيئة والتعمير[173] وذلك بموجب قرار من الوالي أو عقد من مدير الأملاك الوطنية.

2- بالنسبة للأراضي الفلاحية المستغلة طبقا للقانون 19/87 بموجب قرار ولائي :

إذا كان بيد المستفيد قرار إداري ولائي، فإنه طبقا للمنشور الوزاري رقم 404 المؤرخ في 02 ماي 1997 المتضمن **حماية وصيانة الأراضي الفلاحية** السالف الذكر فإن حق الانتفاع الدائم ينزع من صاحبه بموجب قرار ولائي.

ونكون أمام هذه الحالة عندما يكون تخصيص جزء من أراضي فلاحية تابعة للمستثمرة الفلاحية لصالح الغرض الذي حددته أدوات التهيئة والتعمير لا يؤثر على مرد ودية المستثمرة.

وهنا يكون تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، و يعد هذا خرقا للمادة **35** من القانون **19/87** التي تنص على أنه : "**كل صفقة يترتب عليها تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو اتساعها باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار**"[174].

3- بالنسبة للأراضي الفلاحية المستغلة طبقا للقانون 19/87 بموجب عقد إدارة :

إذا كان بيد المستفيد عقد إداري مسجل ومشهر مهما كانت المساحات المعنية والأغراض المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية (PDAU)، فإنه لا يمكن تحديد أو تجريد المستفيد من حق الانتفاع الدائم إلا وفقا لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة طبقا للقانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، وتكون هي الوحيدة المطبقة.

نلاحظ من خلال كل ما سبق تطور مفهوم حق الانتفاع في التشريع الجزائري، فمن حق انتفاع مؤقت مجاني غير قابل للنقل والتنازل والحجز، إلى حق انتفاع دائم جديد لا يمنح مجانا كما كان الحال في السابق بل بمقابل في شكل إتاوة تدفع سنويا قابل للنقل والتنازل ويتصف بالديمومة.

[173] تتكون أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي (المادة 10 من قانون التهيئة والتعمير).

[174] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 190 ,191 .

وبهذه الكيفية أصبϑ لحق الانتفاع الدائم نفΣ الخصائص التي يتمتع بها حق الملكية، وعليه يمكن القول أن القانون 19/87 **قد ملp المستفيد حق الانتفاع**[175].

فالقانون 19/87 جاء بنمط جديد لاستǦلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مǦاير لǖنماط المعمول بها (المعتمدة) سابقا في تسيير (استǦلال) هذا النوع من الأراضي (نمط التسيير الذاتي ونمط الثورة الزراعية)، ويتضϑ هذا الأمر من ملاحϑة خصائص حق الانتفاع الذي جاء به هذا القانون (القانون 19/87)، حيł يمكن القول انطلاقا من المميزات التي يتمتع بها هذا الحق أن المشرع الجزائري قد ملك المستفيدين حق الانتفاع ولم يبق للدولة سوى ملكية الرقبةⁱ وهذا يشكل وبحق شيء جديدا في التشريع الجزائري ذلك أن حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني[176] وقانون التوجيه العقاري[177] يتضمن ملكية الشيء رقابة وانتفاعا (أي ملكية الرقبة وحق الانتفاع)، بينما نجد القانون 19/87ينص على منϑ حق الانتفاع دون الرقبة للمستفيد ويجيز التصرف فيه، نقله، الحجز عليه ورهنه وإن كان ذلك يخضع لشروط تتولى الدولة بواسطة الهياكل التي خولت لها ذلك ممارسة الرقابة عليها لضمان احترامها بينما تبقى ملكية الرقبة للدولة كما يتضϑ من نص المادة **السابعة** من القانون 19/87.

هذا الحكم مستمد من أحكام الشريعة الǘسلامية إذ أنها تملك الطاقة الǘنتاجية أو حق الانتفاع للشخص أما ملكية الرقبة فهي Ÿ سبحانه وتعالى[178]، فاŸ تعالى يقول في محكم تنزيله :

"**و ملp السموات والǕر f**"[179]، وقوله أيضا : "**و ملp السماوات والǕر f وما بينهما**"[180] وقوله عز وجل : "**ملp السموات والǕر f وما فيهن وهو علǍ كل شيء قدير**"[181] ويقول جلا وعلا في ǔية أخرى : "**ǽلكم ا ربكم لا إله إلا هو خالق كل شيء**"[182].

هذه الǓيات تشير إلى أن اŸ خالق كل شيء, وما من شيء في الأرض ولا في السماء إلا Ÿ سبحانه وتعالى، ولا يمكن أن يملك العبد شيئا على الأرض بصورة أصلية إذ لا فضل له في خلقه وإنما هو

175 المرجع سابق، ص 144.

176 المادة 674 من القانون المدني.

177 المادة 27 من قانون التوجيه العقاري.

178 د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 15.

179 سورة ǔل عمران، الǓية 189.

180 سورة المائدة الǓية 18.

181 سورة المائدة الǓية 122.

182 سورة الأنعام الǓية 102 .

يحوزه على سبيل الانتفاع فحسب[183].

فالله سبحانه وتعالى قد استخلف عباده للانتفاع بهذا المال. فالملكية في نظر الشريعة الإسلامية لا تعدو أن تكون منحة إلهية وليست حقا للإنسان[184]، ودليل ذلك قوله تعالى : "**وهو الذي جعلكم خلائف الأرض** "[185]، وقوله أيضا : "**وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه**"[186].

والاستخلاف هنا ينصب على حق الانتفاع لا على رقابة الأرض، فقد جاء في قواعد ابن رجب قوله : "واعلم أن ابن عقيل ذكر في الواضح في أصول الفقه إجماع الفقهاء على أن العباد لا يملكون الأعيان وإنما مالك الأعيان هو خالقها سبحانه وتعالى، وأن العباد لا يملكون سوى الانتفاع بها على الوجه المأذون به شرعا"[187].

ولما كان الإنسان مجرد خليفة على مال الله في الأرض، فلا يجوز له عندئذ بمنظور الشرع إساءة التصرف فيه، بل يجب عليه التقيد بوجوه الخير والمنفعة العامة التي قصد الشارع تحقيقها.

ومن هنا يظهر وجه الاختلاف بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي حول مفهوم الملكية؛ فالأولى تملك حق الانتفاع دون الرقبة، بينما الثاني أي القانون الوضعي يملك الشخص الأرض رقابة وانتفاعا أي أن مالك الأرض له ملكية الرقبة وحق الانتفاع معا[188].

هذه الصفات الأخيرة لا نجدها متوفرة في العقد الإداري المنشأ للمستثمرة الفلاحية لأن الدولة لم تتنازل في ظل القانون 19/87 عن كافة عناصر الملكية، بل تنازلت عن حق الانتفاع فقط واحتفظت بملكية الرقبة (المادتين 1/06 و7 من القانون 19/87).

---

183 عماد الدين أبي الفداء إسماعيل ابن كثير القريشي الدمشقي، تفسير القرآن العظيم الجزء الثاني، بيروت، دار الأندلس، الطبعة الأولى، 1966، ص73.

184 د/ محمد أبو زهرة، التكافل الاجتماعي في الإسلام، القاهرة، الدار القومية للطباعة والنشر، 1964، ص09.

185 سورة الأنعام الآية 167 .

186 سورة الحديد الآية 07.

187 د/ المصلح عبد الله ، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة، القاهرة، مطابع الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية 1981، ص192.

188 د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 16.

وبهذا يمكن القول أن القانون 19/87 جاء بمفهوم جديد للملكية موافق لمفهوم الملكية في الشريعة الإسلامية وهو ملكية حق الانتفاع وتخلى عن المفهوم التقليدي الوضعي للملكية[189].

ولكن ما الذي يجعلنا نعتبر حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين بمثابة حق ملكية ؟

نظرا للخصائص والمميزات الجديدة التي أصبح يتميز بها هذا الحق على خلاف ما كان عليه حق الانتفاع الغير محدد المدة في ظل قوانين التسيير الذاتي في الفلاحة وحق الانتفاع المؤبد في ظل قانون الثورة الزراعية، حيث أصبح هذا الحق قابلا للنقل والتنازل والحجز ولا يمكن تحديده أو تجريده من صاحبه إلا وفقا لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة[190].

كما أن هذا الحق أصبح يمنح بعقد إداري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية، وهذه الوسيلة القانونية تعتمد أصلا لنقل الملكية.

كما يمكن تبرير اعتبار هذا الحق حق ملكية استنادا إلى المادة **27** من قانون التوجيه العقاري التي تعرف **الملكية العقارية الخاصة** بأنها: "**حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها**".

فهذه المادة اعتبرت التمتع والتصرف في الحقوق العينية بمثابة تمتع أو تصرف في الملكية. وحق الانتفاع الدائم هو حق عيني عقاري، وبالتالي فإن التمتع أو التصرف فيه يعد بمثابة تمتع أو تصرف في الملكية. وعليه يمكننا أن نصل انطلاقا من هذا التحليل إلى أن المشرع ملك حق الانتفاع الدائم للمستفيدين، وتترتب على هذه النتيجة أثار هامة هي:

1- أن حق الانتفاع الدائم يكون محميا بالوسائل التي يحمى بها حق الملكية نفسه.

---

189 تبنى القانون 19/87 مفهوما جديدا للملكية يختلف عن مفهوم الملكية في القانون المدني وقانون التوجيه العقاري من جانبين :

الأول: أنه أسس ملكية حق الانتفاع الذي نصت عليه أحكام الشريعة الإسلامية.

الثاني: أنه جعل مالكين لأرض واحدة.

في حين أن القانون المدني وقانون التوجيه العقاري قد تبنيا النظرية الكلاسيكية عند تعرضهما لمفهوم الملكية في المادتين 674 من القانون المدني و27 من قانون التوجيه العقاري, إذ نصا على أن صاحب الأرض له ملكية الرقبة والانتفاع معا.

190 الدليل القاطع على أن حق الانتفاع الدائم هو حق ملكية ما نصت عليه المادة 42 من القانون 19/87 فهي تتكلم عن **تجريد من الملكية،** ولو لم يكن صاحب حق الانتفاع الدائم مالكا لحق الانتفاع لما استعملت المادة هذه الصيغة. فلا يمكن الحديث عن تجريد للملكية إذا لم نكن إزاء مالك.

وحق الملكية كما نعلم مضمون دستوريا حسب المادة 52 من دستور 1996، ولا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف (المادة 20 من الدستور).

وعليه لا يمكن انطلاقا من التحليل السابق تصور نزع حق الانتفاع من المستفيدين إلا في إطار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة (المادة 42 من القانون 19/87).

2- أن المستفيد من حق الانتفاع الدائم تكون له مباشرة مختلف الدعاوى التي يباشرها مالك الرقبة لحماية حقه، كدعوى منع التعرض، دعوى الاسترداد ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

وتجدر الإشارة إلى أن المذكرة العامة رقم 6016[191] المؤرخة في 2001/11/05 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية التي جاءت تطبيقا لأحكام المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 حددت حق الانتفاع الدائم الممنوح طبقا للقانون 19/87 بنسبة 60% من القيمة الحقيقية للأرض، وحددت قيمة الرقبة بنسبة 40 %. ومن هنا تبدو القيمة الحقيقية لحق الانتفاع الدائم؛ فهذا الحق هو أهم شيء في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة, أما مالك الرقبة فهو مقيد لا يملك التصرف في الأرض.

وبهذا نصل إلى أن المشرع قد أقر ملكيتين على أرض فلاحية واحدة؛ ملكية الرقبة للدولة وملكية حق الانتفاع للمستفيد, أو بالأحرى مالكين لأرض واحدة وهما الدولة ولها ملكية الرقبة والمستفيدون ولهم حق الانتفاع.

ولا يمكن للدولة أن تسترجع هذا الحق إلا وفقا لشروط وإجراءات نص عليها القانون 19/87 والمرسوم التنفيذي 51/89 المؤرخ في 1989/04/18 المتعلق بتطبيق المادة 29 من القانون 19/87 والمرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 19/87.[192]

فمتى كان العقد الإداري مسجلا ومشهرا فإن حق الانتفاع الذي يرتبه يكون محميا بالوسائل التي يحمى بها حق الملكية نفسه. غير أن هذا الحق مقيد بشروط إذا لم يلتزم بها المستفيد جاز للدولة أن تطالب بإسقاطه أمام الجهات القضائية.

---

[191] المذكرة العامة رقم 6016 المؤرخة في 2001/11/05 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية تتعلق بتحديد قيمة حق الانتفاع الدائم وقيمة ملكية الرقبة لأراضي تابعة للقطاع العام ومستعملة أصلا كأراضي فلاحية أدمجت في النسيج العمراني.

[192] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 18.

فحتى وإن اعتبرنا أن حق الانتفاع أصبح ملكا للمستفيدين وذلك لما يتمتع به من مميزات كالحق في التنازل والنقل والحجز إلا أنه قد اقترن بشروط منها مثلا عدم إيجار الأرض وكذا عدم تحويلها عن طابعها الفلاحي أو التخلي عن جزء من الأرض المخصصة لفائدة الغير، أو تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة (المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 6 فبراير 1990 السالف الذكر).

غير أن التحولات التي أحدثها القانون 19/87 لم تلق التجاوب المنتظر من قبل المنتجين، ولم تكن النتائج في مستوى الآمال المرجوة، حيث لوحظ على مستوى المستثمرات الفلاحية ما يلي:

1- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي خاصة بالبناء عليها.

2- أراضي غير مستغلة أو مستغلة بصفة غير كافية.

3- تجزئة المستثمرة في الواقع نظرا للخلافات القائمة بين أعضائها.

4- عدم استغلال المباني أو تحويلها عن طابعها الفلاحي.

5- إهمال وتسيب في الممتلكات التي تم التنازل عنها للمستفيدين.

6- تغييرات على مستوى التركيبة البشرية للمستثمرات.

7- عدم دفع الأتاوة المترتبة عن حق الانتفاع.

8- صعوبات مسجلة في ميدان إعداد العقود الادارية، حيث عرفت تأخرا كبيرا على أرض الواقع.

9- التخلي عن العمل في المستثمرة ورفض إخلاء السكنات التابعة لها.

10- خلافات تتعلق بتقسيم الأرباح والتصرف في المنتجات...الخ.

ومن بين أسباب هذه الوضعية والمشاكل التي اعترضت التطبيق السليم لقانون المستثمرات الفلاحية هو منح الادارة في الميدان الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لمستفيدين غير شرعيين أو لا تتوفر فيهم الشروط التي حددها المشرع، أو منح هذه الأراضي بصفة مخالفة للقانون عموما، كمنح أراضي جيدة بصفة فردية لمستثمر فردي بمساحات شاسعة أحيانا وفي مناطق خصبة وغير معزولة أو بعيدة؛ رغم أن المنح الفردي استثناء للمبدأ ويخص القطع الأرضية المتبقية بعد تكوين المستثمرات الجماعية والتي لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا أو التي لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها، أو منح مستثمر فلاحي أكثر من حصة واحدة في المستثمرة الفلاحية ...الخ. وكذلك عدم واقعية الشروط التي وضعها المشرع لفرض الشيوع إجباريا والعمل المباشر في المستثمرة، وغياب رقابة فعالة من قبل الهيئات التي أنشأتها الدولة في متابعة كيفية

استغلال الأراضي الفلاحية والمحافظة على طابعها الفلاحي. كما أن المفهوم الجديد الذي جاء به القانون 19/87 لحق الانتفاع الدائم في القانون الجزائري جعل من الصعب التحكم في هذا المصطلح لاسيما من طرف المؤسسات المصرفية[193]، علاوة على أنه ليس من شأن هذا المفهوم أن يمنح الأمن والاستقرار للمستفيدين خلال القيام بنشاطهم وذلك لعدم استيعابهم له إذ لم يجدوا في نظرهم أي اختلاف بينه وبين الوضعية المعاشة في عهد الثورة الزراعية[194].

بل أكثر من ذلك قد سهل في حالات عديدة ظهور أشكال المضاربة بالعقارات بسبب التنازلات التي يقوم بها المنتجون الفلاحون لصالح أشخاص لا صلة لهم بالفلاحة.

وقد رفض حق الانتفاع من المستفيدين وكذا من المحيط الاقتصادي والمالي، ونتيجة لذلك واجه المستفيدون صعوبات للحصول على القروض البنكية، بحجة أنهم لا يملكون أي ضمان للتسديد، الشيء الذي أدى إلى تجميد الاستثمارات[195]. فعدم توفر المستفيدين على ضمانات للتسديد تتمثل في عدم امتلاكهم لعقد ملكية الذي من شأنه أن يشكل ضمانا، خاصة وأن القروض الفلاحية ببلادنا تتطلب عقد الملكية[196].

هذه الملاحظات لها عامل مشترك هو غياب قاعدة صلبة في العلاقة بين الإنسان والأرض، فرغم كون حق الانتفاع مؤبد إلا أنه لم يعتبر ضمانا كافيا لتشجيع المشاركة الكاملة للمستفيدين.

بالإضافة إلى عمليات استرجاع الأراضي المؤممة التي زادت في شعورهم بعدم الاستقرار سواء من حيث الوعاء العقاري أو من حيث التشكيلة البشرية.

والحقيقة أن المشاكل المطروحة مرتبطة أساسا بوجود حقين في آن واحد، وهو شيء جديد في التشريع الجزائري وهما:

---

193 رفض بنك الفلاحة والتنمية الريفية إعداد الاتفاقية بينه وبين المنتجين الفلاحين نظرا للحالة المالية للمستثمرات المعنية، في مواجهة هذه المؤسسة المالية.

194 MESLI MOHAMED Elyes, Les vicissitudes de l'agriculture algérienne de l'autogestion à la restitution des terres en 1990, Edition Dahleb, 1990 op.cit, P52.

195 السيد بحبوح نور الدين (وزير الفلاحة), اليوم الوطني الإعلامي حول العقار الفلاحي المنعقد بتاريخ 1995/08/07، وزارة الفلاحة ، ص8 (غير منشور).

196 بيع الأراضي الفلاحية، الورقة الأخيرة للقطاع الفلاحي، جريدة الشعب، يومية وطنية، صادرة بتاريخ 1995/08/03، ص03.

- حق الانتفاع الدائم على الأرض.

- حق الملكية على الأملاك الأخرى للعناصر المكونة لذمة المستثمرة.

بالإضافة إلى ذلك، فإن فكرة حق الانتفاع يصعب التحكم فيها بالمقارنة مع حق الملكية، وهو ما نتجت عنه أوضاع يصعب تجاوزها خاصة فيما يتعلق بمحتوى الحصص وقيمة حق الانتفاع وكذلك فكرة حجز الحقوق العقارية.

ومن جهة أخرى فإن حقوق الملكية المنقولة قد منحت على الشيوع لمستثمرات لم يحدد قانونها الأساسي. وهكذا فإن المسؤوليات غير محددة بالشكل المطلوب مما انجر عنه تماطل في العمل أو حتى إهمال الأراضي.

ومنه توصل البعض إلى اعتبار حق الانتفاع هذا غير كاف وغير مضمون سواء من الناحية النفسية بالنسبة للمستفيدين أو من الناحية القانونية خاصة أمام المحاكم، لذلك أصبح من الضروري استبداله بحق الملكية المعروف والذي يجد تقبلا واسعا من طرف الفلاحين والمحيط، خاصة أن هذا الحق قد منح من قبل على مجمل المنشآت والتجهيزات والأغراض[197].

وعليه تم التفكير بجدية في تعديل القانون 19/87, وكان الهدف المراد من وراء هذا التعديل استبدال حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين المتواجدين على الأراضي بحق ملكية مطلق أو بحق إيجار بالنسبة للذين لا يرغبون في الشراء.

وقد ظهرت رغبة المستفيدين في تعديل قانون المستثمرات الفلاحية، من خلال عملية لسبر الآراء مست 265 .27 مستفيد أعربوا عن رأيهم في الموضوع استخلصت منها النتائج التالية [198]:

- 65,2% من المستفيدين أيدوا إمكانية شراء المستثمرات (63,4 % بالتسديد).

- 20% أيدوا الكراء على طول المدى (30 سنة).

- 12,6% أيدوا الحالة الراهنة (إمكانية امتلاك المستثمرات مجانا 1% من المستفيدين)

---

[197] مداخلة مدير التهيئة الريفية والتنظيم العقاري وحماية الأملاك، اليوم الوطني الإعلامي حول العقار الفلاحي المنعقد بتاريخ 1995/08/07، وزارة الفلاحة، ص 4 (غير منشور).

[198] سعودي عبد الكريم، تحقيق حول المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، اليوم الوطني الإعلامي حول العقار الفلاحي المنعقد بتاريخ 1995/08/07، وزارة الفلاحة، ص 10 (غير منشور).

- سواء تعلق الأمر بالشراء أو الكراء، فإن الصفة الفردية كانت الأكثر تفضيلا (82,3% من الراغبين في الشراء و70% من الراغبين في الكراء).

- بالنسبة للنوعين، فإن الكراء كان أكثر تأييدا من طرف أعضاء المستثمرات الجماعية (22%) أكثر من الفردية (7,6 فقط). أما الشراء فكانت النسب 63,4% بالنسبة للجماعية و 80% بالنسبة للفردية في رغبة الامتلاك.

- حسب الخلفية المهنية، فإن 79,1% من عمال المستثمرات الزراعية الاشتراكية يرغبون في الشراء بمقابل 61,8 % فقط من العمال بدون تأهيل.

- بالنسبة للذين جاءوا من خارج القطاع فإن الشراء مطلوب أكثر من طرف الشباب بدون عمل (82,9% منهم).

ويندرج هذا التعديل المتصور إدخاله على القانون 19/87 في إطار الإصلاحات التي تمت الاقتصاد في مجمله بالتطهير المنتظر من طرف الفلاحين، كما أنه سيحرر مبادراتهم.

وبالتأكيد فإن هذه العملية التي من شأنها إعادة تنشيط الاستثمار الفلاحي ستقضي على أولئك الذين ليس لهم صلة بالأرض وأولئك الذين استغلوا لمدة سنين طويلة الغموض للاستيلاء على الأراضي.

وباتخاذها قرار التكفل في شفافية بالتسوية النهائية للمسألة العقارية فإن الدولة ستقضي على الوضع القائم وعلى وضعيات الريع المكتسبة[199].

وبالفعل فقد أعد مشروع قانون من قبل وزارة الفلاحة سنة 1995 **يضبط شروط وكيفيات بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية**[200]، والذي جاء ليعدل أحكام القانون 19/87.

---

[199] العقار الفلاحي : من المستفيد من الوضع القائم؟ جريدة الشعب، يومية وطنية، صادرة بتاريخ 1995/07/29، ص3.

[200] مشروع القانون الذي يضبط شروط وكيفيات بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، يتضمن 56 مادة مندرجة في أربع فصول، يخص الفصل الأول : أحكام عامة، الفصل الثاني : بيع الأراضي الفلاحية، الفصل الثالث : إيجار الأراضي الفلاحية، ويتضمن 3 أقسام :

القسم الأول : حقوق المستأجر، القسم الثاني : التزامات المستأجر، القسم الثالث : حقوق المؤجر.

انظر عن هذا المشروع وأسباب إعداده ما يلي:

- د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص195-217.

- بقار سلمى ، مرجع سابق، ص95-99.

- ELWATAN, du 25 juillet 1995, P1.
- L’authentique, du 25,26 juillet 1995, P2.
- L’opinion, du 25 juillet 1995, P5.

ويهدف هذا المشروع إلى تأمين وطمأنة الفلاحين بمنحهم حق ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

غير أنه لم يدرس من قبل مجلس الحكومة إلا سنة 1997 برئاسة أحمد أويحيى مرتين على التوالي، ليقدم بعدها إلى مجلس الأمة مرتين أيضا، لكن عند وصوله إلى المجلس الشعبي الوطني جمد وتم تأجيل النظر فيه[201].

ويثير هذا المشروع إشكالية هامة هي:

هل هناك إمكانية لبيع أو إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية دون المساس بالحقوق المكتسبة التي كرسها القانون 19/87 ؟

يتضح لنا من خلال دراستنا لأحكام مشروع القانون المحدد لشروط وكيفيات بيع أو إيجار هذه الأراضي أن عملية البيع لا تتعارض مع القانون 19/87، بل جاء المشروع ليدعم ملكية المستفيدين فيصبحون بموجب هذا العقد مالكين ملكية تامة للأراضي بعدما كانوا يملكون حق الانتفاع فقط.

أما تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق في الإيجار مؤقت ففيه نوع من الإجحاف والتعدي على حقوق المستفيدين وخاصة الذين يحوزون عقودا إدارية ولم يرتكبوا أي خطأ في ظل القانون 19/87 وفيه خرق للدستور كذلك، ويتضح هذا من النقاط التالية:

أولا : إن حق الانتفاع قابل للتنازل Cessible أي يمكن بيعه للغير[202]، وقد جاءت المادتان 24 و25 تحددان شروط التنازل من بينها أنه لا يمكن بيع الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي وخاصة الشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي وقبول بقية الأعضاء المشتري الجديد.

بينما الإيجار الذي ورد في المشروع فهو غير قابل للتنازل إلا في حالة واحدة وهي عندما يصاب المستأجر بعجز بدني يمنعه من تسيير أملاكه شخصيا.

وهنا لا يحق له تحويل حق الإيجار إلا لزوجته الشريكة فعليا في الاستغلال أو لأحد فروعه أو لمجموع فروعه البالغين سن الرشد وعلى سبيل الشيوع[203].

ثانيا: إن حق الانتفاع مؤبد[204]، بينما حق الإيجار مؤقت[205] وحددت مدته بـ30 سنة قابلة للتجديد (المادة 25 من نص المشروع).

---

[201] Quel est le statut des autres terres ? Le matin N°2867, du 30 juillet 2001, P07

[202] المادة 23 من القانون 19/87.

[203] المادة 34 من المشروع.

ثالثا: لا يمكن أن يجرد المستفيد من حقه إلا وفقا للتشريع المعمول به[206].

رابعا: يوجد بحوزة المستفيد عقد إداري مسجل ومشهر تحدد فيه هوية المستفيد وقطعة الأرض التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم.

بناء على ما تقدم يمكن القول بأن المشرع قد ملك المستفيدين حق الانتفاع بموجب عقد إداري يسمى في التشريعات المقارنة Bail emphytéotique، **فلا يعقل اليوم أن يتحول حق الملكية إلى حق في الإيجار** مع العلم أن المادة 52 من الدستور تنص على أن : "**الملكية الخاصة مضمونة**".

والحقيقة أن فكرة بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية لم تكن وليدة اليوم، بل طرحها مؤتمر طرابلس في شهر جوان 1962[207].

حيث اجتمع المجلس الوطني للثورة الجزائرية بالعاصمة الليبية طرابلس وأعد برنامجا للإصلاح الزراعي، وتقدم المجلس بثلاثة أطروحات لاستغلال الأراضي التابعة للدولة تمثلت في:

1- بيع أو إيجار المزارع الشاغرة للجزائريين.

2- توزيع الأراضي على الفلاحين الفقراء.

3- التسيير الجماعي للمزارع كما هي تحت إشراف الدولة.

وقد تبنت الحكومة في بداية الاستقلال الطرح الثاني أي **التسيير الذاتي في الفلاحة**[208]، إلا أن الأوضاع المزرية دفعت بالمشرع إلى التفكير في تبني الطرح الأول لمؤتمر طرابلس والمتمثل في بيع أو إيجار هذه الأراضي[209].

وقد صادق مجلس الوزراء في اجتماعه المنعقد بتاريخ 1997/12/14 تحت رئاسة السيد رئيس الجمهورية بصفة نهائية على مشروع القانون المحدد لشروط وكيفيات بيع أو إيجار هذه الأراضي، وتم

---

204 المادة 6 من القانون 19/87.

205 المادة 25 من مشروع بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

206 المادة 42 من القانون 19/87.

207 Annuaire de l'Afrique du Nord (Algérie – Maroc – Tunisie), 1962, C.N.R.S, P 699.

208 المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 1962/10/22 المتضمن **تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة**، والمرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 1963/03/22 المتعلق **بتسيير وتنظيم المزارع الفلاحية الشاغرة**.

209 د. بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص195-196.

تقديم هذا المشروع إلى المجلس الشعبي الوطني ومجلس الأمة وذلك لمناقشته والمصادقة عليه في دورته المقبلة[210].

والحقيقة أن مسألة خوصصة الأراضي الفلاحية عدت لمدة طويلة حديث الساعة، حيث أنها تكتسي رهانات إيديولوجية هامة، سياسية واقتصادية لا تهم فقط الفلاحين، وقد نتج عن هذه الوضعية تياران :

الأول يخص تيار أنصار الخوصصة، ويخص الثاني : تيار أنصار الملكية العمومية للأرض[211].

1- تيار أنصار الخوصصة : يرى أصحاب هذا التيار أن البيع هو السبيل الوحيد لطمأنة المنتج الفلاحي بصفة نهائية، الشيء الذي يمكنه من الاستثمار على المدى الطويل، كقيامه بعمليات تصريف المياه، السقي، بناء المنشآت و الأعراس...الخ.

وهي طريقة لإبعاد الدولة عن التسيير المباشر للعقار الفلاحي مثلما حدث بالنسبة للعقار العمراني، واقتصارها على منحه وفقا لمقتضيات اقتصاد السوق.

ويرون أيضا أن بوادر تحرير العقار الفلاحي قد ظهرت بصفة محتشمة منذ سنة 1981، حين اتخذ قرار هيكلة الأملاك المسيرة ذاتيا وإلغاء تعاونيات الإنتاج، وما قانون 19/87 سوى مرحلة أولية لإلغاء الملكية العمومية، وأن سبب عدم التنازل عن الأراضي في ذلك الحين كان نتيجة حتمية لما تضمنته المادة **14** من دستور 1976 التي تنص : "**تتحدد ملكية الدولة بالنسبة للملكية المحرزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمثلها الدولة،**

وتشمل هذه الملكية ، ...، والأراضي المؤممة، زراعية كانت أو قابلة للزراعة...".

هذه القاعدة الدستورية التي اعتبرت عائقا أمام الخوصصة قد أزيحت بموجب دستور 1989, حيث أن مادته 17 لم تشر إلى هذه الأراضي على أنها ملكية عمومية.

وعلى هذا الأساس صنف قانون الأملاك الوطنية الأراضي الفلاحية ضمن الأملاك الخاصة للدولة، القابلة للتنازل.

---

210 جريدة الشعب ليوم 1997/12/14، ص2.

211 AHMED ALI Abdel Malek, Devenir de la privatisation des terres agricoles, IN,-ETUDE Foncière – N : 63, juin 1994, édition : A.D.E.F, P35-38.

2- أنصار الملكية العمومية : في المقابل يرى أنصار هذا التيار أن الأرض لا يمكن أن تمنح على سبيل التمليك وإنما يجب أن تبقى ملكا للمجموعة الوطنية، وتتأرجح حججهم بين حجج اقتصادية بحتة وأخرى تاريخية متشبعة بالعاطفة الوطنية المتشددة أحيانا.

حيث يرى بعضهم أن السياسة المنتهجة لأجل الخوصصة، لا تندرج ضمن إستراتيجية تنمية القطاع الفلاحي وإنما تهدف إلى قلب موازين السلطة وأشكال تسيير الأملاك الوطنية، وأن انتهاج نظام

الخوصصة من شأنه أن يخلق مالكين لا يخدمون الأرض بالضرورة بأنفسهم، وإنما سيعمدون إلى إيجارها إلى صغار الفلاحين الشيء الذي لا يخدم الاستثمار المنتج وينتج عنه عدم المساهمة في تطور الاقتصاد.

بينما يرى البعض الآخر أن الأملاك الوطنية تمثل ملكا مقدسا لكل المجموعة الوطنية استعيد من المستعمر بمقابل غال جدا متمثل في تضحيات شهداء الثورة التحريرية، وبالتالي لا يمكن التنازل عنه بسهولة لأشخاص يشكك في ماضيهم في بعض الأحيان.

هذه المضاربة السياسية فيما يخص خوصصة الأراضي الفلاحية دامت طويلا، دون أن يحسم البرلمان في القضية.

ثلاث سنوات بعد تقديم مشروع القانون للبرلمان، وخلال مداخلة رسمية لوزير الفلاحة (السيد سعيد بركات) بتاريخ 2000/05/21 في احتفال تنصيب مجلس الإدارة الجديد للصندوق الوطني للتعاون الفلاحي (CNMA) أكد فيها أن المشروع "متجاوز" وأعلن عن ديناميكية جديدة مستوحاة من خطاب رئيس الجمهورية سيعلن عنها مستقبلا[212].

وفي خضم هذه المزايدات السياسية حول موضوع الأرض[213] والتي جعلت عرض هذا المشروع على البرلمان يتأخر، حسم الموقف سياسيا في مجال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية عندما أعلن رئيس الجمهورية في خطاب ألقاه أمام الولاة في شهر ماي 2000 أن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لن تؤجر ولن تباع وإنما تمنح عن طريق الامتياز.

---

[212] Le crédit mutuel agricole sera opérationnel dès cet été, EL WATAN, Quotidien national, 22/05/2000, P6.

[213] لم يكرس مشروع قانون بيع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة أو تأجيرها نظرا لعدم اتفاق الطبقة السياسية حول الموضوع.

ومنذ ذلك التاريخ شرعت وزارة الفلاحة في إعداد عدة مشاريع نصوص قانونية وتنظيمية لتجسيد هذا التوجه كان آخرها المشروع الذي صدر في سبتمبر 2002[214]، لكنه لم يعرض بعد على البرلمان.

هذا المشروع يتكون من 32 مادة يعدل ويتمم القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 يتضمن **منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق نظام الامتياز**[215].

وحسب المادة **الثالثة** منه لا يمكن استغلال هذه الأراضي ووسائل الإنتاج المرتبطة بها إلا في شكل شركات مدنية للاستغلال الفلاحي، هذه الشركات تحل محل المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية. هذا النظام (نظام الامتياز) مستوحى من النموذج البريطاني والتونسي[216] ويهدف إلى تشجيع الاستثمار. ولقد جاء في عرض أسباب مشروع القانون التمهيدي المعدل والمتمم للقانون 19/87 أن قطاع الفلاحة يعيش تحولا يهدف إلى تحسين قدراته وعصرنته ضمن منظور تفتح الاقتصاد الوطني والمنافسة القاسية التي ستنجر عنه.

وعلى هذا يشكل المخطط الوطني للتنمية الفلاحية الذي صادقت عليه الحكومة الأداة المفضلة التي بواسطتها عزمت السلطات العمومية على العمل بفعالية في سبيل عصرنة المستثمرات الفلاحية.

فلا يمكن حسب المشروع تصور تفتح الاقتصاد الوطني مع إهمال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والتي تحتوي على أحسن القدرات الفلاحية للبلاد، ولا يمكن أيضا لديناميكية التنمية أن تكون ناجعة دون إشراك كلي للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المتواجدة.

ونظرا للانحرافات التي لوحظت في تطبيق القانون 19/87 والخروج عن المبادئ التي جاء بها أصبح من غير اللائق القبول باستمرار هذه الوضعية.

وعليه تقترح المبادرة الحالية والتي تعتبر إستراتيجية بالنسبة لقطاع الفلاحة وضع حد للحالات العالقة المترتبة عن غياب القرار السياسي في هذا المجال, فهي تهدف إلى إعطاء أكثر استقرار للمنتجين الفلاحين وتأمين كل الذين يودون الاستثمار في الفلاحة.

---

214 مشروع قانون تمهيدي يعدل ويتمم القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408هـ الموافق ل 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن **ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم**، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، سبتمبر 2002.

215 المادة السادسة من المشروع.

216 Le crédit mutuel agricole sera opérationnel dés cet été, op.cit, P6.
- F.Karim, Management à l’anglaise, EL WATAN, Quotidien national, 30 mai 2000, P7.

وعلى ضوء أهداف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية (PNDA) بادرت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية إلى إعداد هذا المشروع والذي من شأنه التأكيد على النظرة الاقتصادية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وضمان استغلال أفضل لقدرات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية في سبيل تكثيف الإنتاج الفلاحي وترقية المنتجات الفلاحية تجسيدا لأهداف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.

وبغرض تسيير فعال وعصري، تم اعتماد إطار قانوني جديد لاستغلال هذه الأراضي هو **الشركة المدنية للاستغلال الفلاحي** والتي تكمن خصوصياتها في إمكانية تشكلها من مستثمرين فلاحين وجالبي أموال من جهة، ومن جهة أخرى في أنها صاحبة حق استغلال الأرض في شكل امتياز.

ويتضمن هذا المشروع فكرتين أساسيتين :

الأولى : تتعلق باستبدال حق الانتفاع الدائم المعترف به لأعضاء المستثمرات الفلاحية (الجماعية والفردية) بحق امتياز[217] مؤقت حددت مدته ب90 سنة قابلة للتجديد[218] (المواد 6، 6 مكرر، 44 مكرر من المشروع).

الثانية : تتعلق بتعويض المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بالشركات المدنية للاستغلال الفلاحي.

إن مشروع القانون هذا ومن خلال التعديلات التي يقترحها يجسد إرادة وضع وبصورة سريعة المخطط الوطني للتنمية الفلاحية حيز التنفيذ[219].

غير أن الملاحظون للمسألة العقارية الفلاحية يتساءلون عن وجود اختلاف بين البيع والامتياز الذي يعد نوعا من الخوصصة، فالنظام الذي تبناه رئيس الجمهورية يعد خوصصة مستترة[220].

ولقد لاقى هذا المشروع استحسان بعض الأطراف الفاعلة في المجتمع بما فيها الأحزاب السياسية، كما لاقى بعض الانتقادات[221].

---

217 أشار عرض أسباب مشروع القانون التمهيدي المعدل والمتمم للقانون 19/87 في نهايته إلى أن مشروع قانون للتوجيه الفلاحي مرتقب تقديمه أمام البرلمان بعد المصادقة عليه من طرف الحكومة أثناء سنة 2003 سيكرس أحكاما خاصة لحق امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

218 OUKAZI Ghania, Une nouvelle loi en préparation, EL WATAN, Quotidien national, 14/05/2000, P4.

219 راجع مشروع القانون السالف الذكر.

220 HAMOU Rafik, Les terres agricoles seront concédées, EL WATAN, Quotidien national, 10/05/2001, P7.

221 K. Djamila, Les partis favorables a la concession, EL WATAN, Quotidien national, 29 mai 2000, P2.

حيث نجد المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي (CNES) قد انتقد هذا المشروع بشدة في إطار مخطط التنمية الفلاحية[222].

أما عن الأحزاب السياسية: فبينما يؤيد حزب جبهة التحرير الوطني FLN المشروع باعتبار أن الأرض الفلاحية على كل حال ستبقى ملكا للدولة، أعرب التجمع الوطني الديمقراطي RND عن رفضه التام لمبدأ الاستغلال عن طريق الامتياز ويفضل بيع الأراضي الفلاحية (خوصصة الأراضي)[223].

وأمام اختلاف التوجهات السياسية والآراء المتضاربة حول الموضوع لا يسعنا إلا انتظار فصل البرلمان في القضية بتبني المشروع أو التخلي عنه، حيث يعد هذا الملف من بين الملفات الحساسة التي ورثها البرلمان الجديد والتي لم تتوفر الجرأة السياسية لدى سابقيه للفصل فيها[224].

وإلى ذلك الحين فإن القانون 19/87 يبقى ساري المفعول وحق الانتفاع الدائم هو الحق المقرر للمنتجين الفلاحين على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

محتواه: نكتفي هنا باختصار بعرض أهم ما تضمنه هذا المشروع من أحكام جديدة مقارنة بالقانون 19/87.

ركز مشروع القانون التمهيدي المعدل والمتمم للقانون 19/87 الخاص **باستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز** على إعطاء أكثر استقرار للمنتجين الفلاحين وتأمين وطمأنة كل الذين يودون الاستثمار في الفلاحة.

فقد جاءت مصطلحات هذا النص تعبر عن أكثر ليبرالية وتشجع الاستثمار في المجال الفلاحي (على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة)، وهذا ما يظهر من المادة 2 من المشروع ومن عرض أسبابه كذلك.

كما وضح هذا المشروع في المادة **الثالثة** منه أن الطريقة الوحيدة أو النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لا بد أن يأخذ شكل الشركة المدنية للاستغلال الفلاحي خلفا للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي كانت تشكل الإطار القانوني لاستغلال هذا الصنف من الأراضي في ظل

---

[222] OUKAZI (Ghania), Le CNES et la question du foncier agricole, les experts remettent en cause l'option de Bouteflika, Le Quotidien d'Oran, Quotidien national, 22/07/2001, P3.

[223] OUKAZI (Ghania), Duel à distance entre le FLN et le RND, Le Quotidien d'Oran, Quotidien national, 23 septembre 2001, P2.

[224] بلحيمر محمود، عدة ملفات حساسة أجلتها المجالس السابقة، "ثلاجة" المجلس الجديد تنتظر جرأة النواب الجدد، جريدة الخبر، يومية وطنية، 6 جوان 2002، ص2.

القانون 19/87. وأهم حكم جاء به هذا المشروع تضمنته المادة **السادسة** منه حيث استبدل المشرع حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 19/87 بحق امتياز تمنحه الدولة للشركات المدنية للاستغلال الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[225].

حيث تحول حقوق الانتفاع الدائم بعد تقييمها إلى حصص شركوية في الشركة المدنية للاستغلال الفلاحي (المادة 44 مكرر من المشروع). وحددت مدة امتياز الاستغلال ب90 سنة تقبل التجديد لمرات متتالية (المادة 7 من المشروع)، وعند نهاية الامتياز تعاد الأراضي الممنوحة بهذه الطريقة مجانا للأملاك الخاصة للدولة، وهذا على خلاف ما كان عليه الأمر في ظل القانون 19/87 حيث لا تعاد هذه الأراضي للدولة إلا في حالة حل المستثمرة الفلاحية أو إسقاط حقوق أعضائها أو عند تنازل المستفيدين عن حقهم في الانتفاع وممارسة الدولة حق الشفعة عن طريق الهيئة المخولة قانونا ذلك، وهنا يكون التنازل بمقابل وليس مجانا.

بل إن حق الانتفاع الدائم هو أهم شيء في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، حيث أن المذكرة العامة رقم 6016 السالفة الذكر[226] حددت قيمة حق الانتفاع الدائم الممنوح طبقا للقانون 19/87 بنسبة 60% من القيمة الحقيقية للأرض.

ومالك الرقبة مقيد لا يملك التصرف في الأرض وحق الانتفاع بيد شخص آخر، كما أصبح استعمال- وليس امتلاك كما كان في ظل القانون 19/87- الحقوق المرتبطة بالأملاك الموجودة فوق المساحات المستغلة كالبنايات أو الأغراس المنجزة مرهونا بالحصول على ترخيص صريح من السلطة المانحة لحق الامتياز طيلة مدة الامتياز[227]، على خلاف ما كان عليه الحال في ظل القانون 19/87 الذي منح للمنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض وهذا بعد دفع مقابل هذه الأملاك.

واستبدلت الحقوق العينية العقارية التي نتجت عن منح حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 بحصص شركوية في الشركة المدنية للاستغلال الفلاحي وهي قابلة للنقل والتنازل والحجز على غرار حق الانتفاع الدائم.

---

225 يمنح هذا الحق مقابل دفع إتاوة يحدد وعاءها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية كما كان سابقا في ظل القانون 19/87.

226 المذكرة العامة رقم 6016 المؤرخة في 2001/11/05 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية,السالف ذكرها.

227 أشارت المادة **الثامنة** من المشروع إلى دفتر شروط يحدد الحقوق المرتبطة بالأملاك الموجودة فوق المساحة المستغلة.

واكتفت المادة **العاشرة** من المشروع المعدلة للمادة التاسعة من القانون 19/87 بالإشارة إلى أن الشركة المدنية للاستغلال الفلاحي تستغل الأراضي الممنوحة عن طريق الامتياز دون توضيح طريقة الاستغلال وما إذا كانت تتم في شكل جماعي أو فردي، والظاهر أن الاستغلال يتم في شكل جماعي وهو الأصل في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في ظل القانون 19/87.

أما فيما يخص شروط منح حق الامتياز فقد احتفظت المادة **11** من مشروع القانون بنفس شروط المادة **العاشرة** من القانون 19/87 الخاصة بشخص المستفيد[228] مع تغيير في الصياغة بعض الشيء، ونص مشروع القانون في مادته **13** على أنه :

"يحدد عقد الامتياز قوام الأملاك الممنوحة والمكونة للامتياز.

تحدد الشروط و الكيفيات والقواعد المتعلقة بامتياز استغلال الأراضي الفلاحية في دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم".

من خلال هذه المادة يتضح لنا أن المشروع استبدل العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 19/87 بعقد امتياز يحدد قوام الأملاك الممنوحة والمكونة للامتياز.

أما بالنسبة لإجراءات تكوين الشركات المدنية للاستغلال الفلاحي التي نص عليها مشروع القانون الجديد، فإن المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية القائمة والتي تستوفي الشروط القانونية ستحول إلى شركات مدنية للاستغلال الفلاحي، ولكن يجب على أعضاء هذه المستثمرات (قبل صدور هذا القانون) التصريح بموجب عقد رسمي عند تأسيس الشركة المدنية للاستغلال الفلاحي بمجموع الديون المستحقة للمستثمرات الفلاحية والديون المستحقة عليها وكذا كل الالتزامات التي تعني المستثمرة بما فيها التنازلات التي تتم بموجب عقود غير رسمية أو تلك التي تتم بموجب عقد رسمي ووعود ببيع كل الأملاك والعقارات بطبيعتها أو بالتخصيص المرتبطة بالمستثمرة (المادة 44 مكرر3 من المشروع).

وفيما يخص الأهلية القانونية للشركة المدنية للاستغلال الفلاحي فقد وسع مشروع القانون الخاص باستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز من أهليتها مقارنة بأهلية المستثمرات الفلاحية فبالإضافة لما تتمتع به المستثمرات الفلاحية من كامل الأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد منحها أهلية التقاضي، كما مكنها من فتح رأسمالها للأعضاء المساهمين برأس المال والذين يتلقون

---

[228] I.Samira, L'avant projet de la loi sur le foncier agricole refait surface, les terres ne seront pas vendus, le matin N 2867 du 30 juillet 2001, P7.

مقابل مساهماتهم النقدية أو العينية أو بالتجهيزات الصناعية حصصا شركوية ويشاركون بذلك في الأرباح والخسائر المحتملة للشركة.

كما سمح للشركة بعد تكوينها أن تبقى متفتحة على الاشتراكات أو المساهمات برؤوس الأموال الخارجية[229].

وحذف مشروع القانون الجديد في المادة **17** منه مضمون الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 19/87 والتي تنص على شرط الاستغلال المباشر والشخصي للأرض من قبل كل عضو في المستثمرة الفلاحية، وهذا يعني أنه تم التخلي عن هذا الشرط الذي كان موجودا منذ قوانين التسيير الذاتي للفلاحة.

وعليه أضحى من الممكن استغلال الأرض بصورة غير مباشرة عن طريق تأجيرها أو عن طريق إحضار عمال للعمل فيها ما دام أن الاستغلال الشخصي ليس شرطا، وأصبح إيجار هذا الصنف من الأراضي وعدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في الشركة جائزا بعد أن كان يشكل مخالفة تؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم حسب المادة **الرابعة** من المرسوم التنفيذي 51/90، ولم يعد العمل الشخصي يشكل جزءا من الحصص الشركوية في الشركة المدنية للاستغلال الفلاحي.

وبعد أن كان حق الانتفاع الدائم لا يمكن إسقاطه دون اللجوء إلى القضاء لطلب إسقاط حقوق المخالفين الذين استمروا في المخالفة رغم إنذارهم،- وهذا بعد إتباع إجراءات صارمة ودقيقة من قبل الوالي وأعوانه في ظل القانون 19/87 والمرسوم التنفيذي 51/90 السالف الذكر- أصبح من الممكن في ظل مشروع القانون الخاص بالامتياز الفسخ الإداري للامتياز عند عدم وفاء صاحب الامتياز بالتزاماته كما هي موضحة في دفتر الشروط دون الإخلال بطرق الطعن أمام هيئات التقاضي المختصة.

ومن النقاط الإيجابية التي تضمنها مشروع القانون المعدل والمتمم للقانون 19/87 هو عدم توقف الاستغلال المنتظم والاعتيادي للمال العقاري موضوع الامتياز عند حل الشركة المدنية للاستغلال الفلاحي، حيث لا يصرح بحل الشركة الأصلية إلا بعد ضمان استمرارية استغلال المستثمرة من طرف شركة جديدة تنشأ.

ووضح المشروع في المادة **20** منه الدور المنوط بالقاضي لحماية الشركة المدنية للاستغلال الفلاحي, فبعد أن كان القانون 19/87 يخول للقاضي حق الخروج عن الحياد ليتدخل إيجابيا ويتخذ كل إجراء

---

[229] OUKAZI (Ghania), concessions pour sociétés civiles, foncier agricole : la nouvelle formule, le quotidien d'Oran du 09/07/2001, P3.

كفيل بحماية المستثمرة في المادة 30 منه دون تحديد لهذا الدور، وضحت المادة 20 من المشروع مجال تدخل القاضي وذلك باتخاذ كل إجراء كفيل بحماية المال العقاري للشركة (بدلا من المستثمرة) كما جاء في نص المادة خطأ.

ومنع هذا المشروع كل معاملة بيع يترتب عنها تعديل قوام المال العقاري الممنوح عن طريق الامتياز. وضيق المشروع في المادة **25** منه المعدلة للمادة 40 من القانون 19/87 من مجال تعامل الشركات المدنية للاستغلال الفلاحي فيما يتعلق بتحقيق أهدافها، حيث سمح لها فقط بإبرام اتفاقات فيما بينها لتحقيق الأهداف المشتركة لها، بينما كان يمكن للمستثمرات الفلاحية في ظل القانون 19/87 إبرام أي اتفاق تراه مفيدا لتحقيق أهدافها المشتركة مع أي جهة كانت.

وجاءت المادة **27** من مشروع القانون **الخاص باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق الامتياز**، بتعديل مهم فهي تتحدث عن **تحديد أو سحب حقوق الامتياز**، حيث لا يمكن أن يتم ذلك حسب هذه المادة إلا في الحالات وحسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

بينما كانت المادة 42 من القانون 19/87 تتحدث عن **تحديد أو تجريد من الملكية**، حيث لا يمكن أن تكون الحقوق العينية العقارية التي تمنحها الدولة للمنتجين الفلاحين موضوع تحديد أو تجريد من الملكية إلا في الحالات وحسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به أي قانون نزع الملكية للمنفعة العامة. وإذا أدمجت هذه الأراضي في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع الساري المفعول (قانون التهيئة والتعمير).

ومعنى ذلك أن سحب حقوق الامتياز من قبل الإدارة ممكن إذا أخل صاحب الامتياز بالتزاماته كما هي موضحة في دفتر الشروط، ويتم ذلك عن طريق **الفسخ الإداري للامتياز دون اللجوء للقضاء** هذا ما جاءت به المادة **19** من المشروع[230]، بينما لا يمكن سحب أو إسقاط حق الانتفاع الدائم مهما كان الحال دون اللجوء إلى القضاء[231] (المادة **8** من المرسوم التنفيذي 51/90).

[230] وهذا دون الإخلال بطرق الطعن أمام هيئات التقاضي المختصة، أي يمكن الطعن بعد ذلك في تصرف الإدارة.

[231] أما فيما يتعلق بقرار الاستفادة أو المنح الممنوح من الوالي المختص إقليميا فيعتبر قرار إداريا بحتا يتيح للإدارة إمكانية سحبه أو إلغائه أو تعديله دون اللجوء إلى القضاء، حيث نصت المادة 6 من الأمر 95-26 المعدلة للمادة 78 من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الرابعة : "...**الاستفادة من قطعة أرض تنفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين، أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري...**".

هذه بصفة عامة أهم الأحكام التي جاء بها مشروع القانون الخاص باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق الامتياز.

وعلى سبيل افتراض إقرار هذا المشروع – الذي يمنح الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق الامتياز- من قبل البرلمان فإنه يثير إشكالات قانونية هامة تتمثل فيما يلي :

ما مصير حق الانتفاع الدائم الذي منحه المشرع للمستفيدين في إطار القانون 19/87؟

هل يتم إسقاطه رغم أن إسقاط هذا الحق لا يتم إلا باللجوء إلى القضاء حسب المادة 28 من القانون 19/87 والمرسوم التنفيذي رقم 90-51؟

وكيف يتم ذلك ما دام أن مبررات إسقاطه غير متوفرة، حيث لا يوجد أي إخلال مرتكب من قبل المستفيدين يبرر إسقاط هذا الحق؟

أم أنه يتم استبدال حق الانتفاع الدائم بحق امتياز يمنح للمستفيدين؟

وإذا قلنا بذلك, فكيف يتصور أن يقبل المستفيدون بحق امتياز مؤقت يمكن فسخه إداريا دون اللجوء إلى القضاء بينما كانوا يتمتعون بحق انتفاع دائم اكتسبوه بموجب عقد إدارة مسجل ومشهر في المحافظة العقارية لا يمكن إسقاطه دون اللجوء إلى القضاء؟

لاشك أن هذا أمر غير منطقي، فضلا عن كونه مخالف لمبدأ **احترام الحقوق المكتسبة**.

= فالمادة 78 المعدلة خولت للوالي حق سحب الاستفادة بموجب قرار إداري قبل تحرير العقد الإداري.

في التطبيق اعتمد الولاة على هذه المادة لإسقاط الحقوق الممنوحة للمستفيدين في حالة ارتكاب مخالفة، لكن القضاء ألغى في كل مرة هذه القرارات.

أنظر على سبيل المثال : القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 07 جويلية 1997، ملف رقم 117969 في قضية : والي ولاية باتنة ضد (ع ت)، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997،العدد الثاني، ص148-151.

الفصل الثاني: القيود الواردة على حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية

إن حق الانتفاع الدائم مستمد من تشريعات مختلفة أهمها ما يعرف بالأمفتيوز في القانون الروماني والفرنسي وهي إيجارات طويلة الأمد تصل إلى 99 سنة تبرم لاستثمار الأراضي البور وترتب حقا عينيا عقاريا يمكن التنازل عنه والحجز عليه يمنح مقابل إتاوة ضئيلة[232].

ومصطلح emphytéose هو من أصل يوناني معناه غرس أو زرع.

وتاريخ هذا العقد يرجع إلى نهاية الامبراطورية الرومانية أين كان الاقطاعيون الرومان يمنحون أراضيهم البور للفلاحين لخدمتها مقابل دفع مبلغ زهيد كل سنة يسمى canon ثم انتقل إلى القانون المدني الفرنسي القديم، وكان من الجائز تأبيده لكن في سنة 1790 أصبح مؤقتا لمدة لا تزيد عن تسعة وتسعين سنة ولا يقل عن ثمانية عشر سنة.

وتم تحديد أقصى مدة له ب99 سنة لأنه يعضل المالك عن التصرف في ملكه، لأن التأبيد معناه حبس الأرض عن التداول.

وفي سنة 1902 نظم التقنين الزراعي الفرنسي هذا العقد وجعله مؤقتا لمدة لا تقل عن ثمانية عشر سنة ولا تزيد عن تسعة وتسعين سنة [233] (المادة 451 من القانون الزراعي الفرنسي)، كذلك فإن هذا الحق معروف في أحكام الشريعة الاسلامية ويسمى بالحكر، وهو حق عيني يخول للمحتكر حق الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها أو الغرس فيها أو لأي غرض آخر مقابل أجرة معينة ويكون إما محدد المدة أو غير محدد المدة.

والهدف منه هو التحايل على أحكام الوقف لجمودها، وقد أخذت به بعض التشريعات العربية مع تحديد أقصى مدته ب 60 سنة.

---

[232] أ / زروقي ليلى، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مقال منشور في كتاب المنازعات العقارية (للأستاذين زروقي ليلى وحمدي باشا عمر)، مرجع سابق، ص113.

[233] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص17.

وقد نظم المشرع الجزائري الحكر لأول مرة في القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف وذلك بموجب المادة 26 مكرر 2 منه [234](ج ر العدد 2001/29).

ولقد ساير المشرع الجزائري – في القانون 19/87 – هذه التشريعات ونص على حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وهو يرتب حقا عينيا عقاريا قابلا للنقل والتنازل والحجز عليه.

لكن المشرع الجزائري رغم أنه تأثر بهذه التشريعات عندما قنن حق الانتفاع الدائم في الأراضي الفلاحية, إلا أنه أورد عليه قيودا لم ترد في هذه التشريعات؛ أهمها أن المنتفع يجب أن يستغل شخصيا الأرض الممنوحة له وأنه لا يمكنه أن يحصل على أكثر من حصة واحدة في مستثمرة واحدة وأن يتم الاستغلال على الشيوع.

فالحصص الممنوحة في المستثمرة الجماعية لا تقبل التجزئة والشيوع أبدي.

هذه الشروط يجب احترامها عند التنازل عن الحصة أو بيعها في المزاد العلني بعد الحجز. كذلك ترك المشرع للدولة بصفتها مالكة للرقبة حق الشفعة وحق سحب الاستفادة عن طريق القضاء إذا لم تحترم الشروط المتفق عليها، وأهمها الاستغلال والمحافظة على الوجهة الفلاحية[235].

وسأتناول دراسة هذا الفصل بالتعرض في مبحث أول للقيود المفروضة على التصرف في حق الانتفاع الدائم، وفي مبحث ثان بالتعرض لممارسة الرقابة من طرف الدولة بصفتها مالكة للرقبة.

---

234 أ / زروقي ليلى ، مرجع سابق، ص113.

235 أ / زروقي ليلى ، حق التمتع الدائم من خلال التعليق على المادة 65 من قانون التوجيه العقاري، مقال منشور في كتاب المنازعات العقارية (للأستاذين زروقي ليلى وحمدي باشا عمر)، مرجع سابق، ص 147، 148.

المبحث الأول: القيود المفروضة على التصرف في حق الانتفاع الدائم

نعلم أنه طبقا للمادة 06 من القانون رقم 19/87 قام المشرع بمنح حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية للمنتجين الفلاحين المعنيين,وفي مقابل ذلك وضع شروطا لا بد من مراعاتها في منح هذا الحق منها ما يتعلق بالمستفيد ذاته ومنها ما يتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية مع إعطاء الدولة حق الرقابة تمارسه عن طريق الهيئات التي خولها القانون ذلك[236].

كما أجاز القانون 19/87 نقل حق الانتفاع الدائم والتنازل عنه والحجز عليه أي أجاز التصرف في حق الانتفاع الدائم بصورة (عامة)، ولكن مع مراعاة شروط معينة.

هذه الشروط هي ذاتها المطلوبة في المستفيد الأصلي مع وجود بعض الشروط الإضافية. وسنكتفي في هذا المقام بعرض الشروط المطلوبة في المستفيد الأصلي نظرا لسبق التعرض للشروط الخاصة بالتنازل والحجز و نقل حق الانتفاع الدائم.

وعليه سنتعرض في مطلب أول للشروط الواجب توفرها في المتصرف إليهم،وفي مطلب ثان للشروط أو القيود المفروضة على استغلال الأراضي الفلاحية.

المطلب الأول: الشروط الواجب توفرها في المتصرف إليهم :

وهي ذاتها الشروط المطلوبة في المستفيد الأصلي.

إن عملية توزيع الأراضي على المستفيدين لا يمكن أن تتم بشكل عاطفي أو عشوائي وإلا فقدت الغرض الذي خصصت من أجله,فيجب أن تمنح الأراضي للشخص الذي كان مصيره مرتبطا بها، ولم يكن له سلوك عدائي للشهداء الذين ضحوا من أجلها[237].

وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 19/87 خاصة المادتين 9 و10 منه، نجده قد وضع (حدد) شروطا يجب توافرها في المستفيد حتى يتمكن من الانضمام إلى المستثمرة الفلاحية.

فما هي هذه الشروط؟ وهل تم احترامها في عمليات المنح؟

---

[236] بلهادي فاطمة الزهراء، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية التدريب، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة العاشرة، يناير 2001، ص6.

[237] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 129.

أولا وقبل التطرق للشروط التي تضمنتها المادتين 9 و10 من القانون السالف الذكر، لا بد من التذكير أن المستفيد باعتباره سيكتسب حقوقا تنشأ في ذمته ويتحمل التزامات عليه أن يستوفي الشروط العامة لاكتساب الحقوق وتحمل الواجبات، والتي تتمثل في اكتسابه الأهلية الكاملة لمباشرة حقوقه المدنية[238]، وذلك بأن :

- يكون بالغا، راشدا، وذلك بإتمامه 19 سنة كاملة حسب المادة 40 من القانون المدني الجزائري.

- يتمتع بقواه العقلية - لم يحجر عليه.

وتنص المادة 10 من القانون 19/87 على ما يلي: "تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين لم تكن لهم مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطني.

تمنح هذه الحقوق بالدرجة الأولى للعمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون،وذلك بصدد الأراضي المشار إليها في المادة الأولى أعلاه. كما يمكن منح هذه الحقوق لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحين وعمال موسميين وكذا الفلاحين الشباب على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية من قبل العمال المشار إليهم في الفقرة الأولى من هذه المادة".

يستخلص من نص هذه المادة أن هناك شروطا تخص الحالة الشخصية للمستفيدين وشروطا أخرى تخص حالتهم المهنية، وسنقوم بدراستها في الفرعين التاليين؛ وسنخصص فرعا ثالثا للشروط الإضافية التي أملتها بعض النصوص التطبيقية.

---

238 وتجدر الإشارة أن شرط التمتع بالأهلية الكاملة ليس واردا كشرط بحد ذاته في القانون 19/87 وإنما يستخلص من القواعد العامة، بينما كان واردا في نص المادة 119 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون **الثورة الزراعية**، حيث نصت : "ينبغي على كل مستحق في الثورة الزراعية أن يستكمل مجموعة الشروط التالية :

- أن يكون بالغا سن الرشد بتاريخ المنح.

- أن يتمتع بحقوقه المدنية - أن يكون مؤهلا لخدمة الأرض ....".

وهذا ما تضمنته أيضا قوانين التسيير الذاتي لا سيما المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 1969/02/15 المتعلق **بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات كل منهم**.

حيث نصت مادته الأولى على ضرورة بلوغ العاملين والعاملات المشكلين مجموعة عمال الاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا 18 سنة كاملة من جهة وعلى ضرورة تمتعهم بحقوقهم الوطنية من جهة ثانية.

انظر: بقار سلمى، مرجع سابق، ص25.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية للمستفيد

يشترط في الأشخاص المكونين للمستثمرة الفلاحية ما يلي :

أولا: أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا

وعليه لا يمكن أن تمنح الأرض إلا للأشخاص الطبيعيين، بمعنى أن الأشخاص المعنوية[239] لا يمكنها الاستفادة من هذه الأراضي.

وهذا على خلاف ما جاء به القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق **بحيازة الملكية الفلاحية** (ج ر العدد34 الصادر بتاريخ 1983/08/16)، والذي أجازت المادة الثالثة منه لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني، جزائري الجنسية أن يمتلك أراضي فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المعدة بموجب هذا القانون.

كما أن المراسيم التطبيقية التي صدرت في التسعينيات سواء تطبيقا لقانون التوجيه العقاري أو تطبيقا لقانون الاستثمار[240] منحت للأشخاص المعنوية التي يتمتع كل الشركاء أو المساهمين فيها بالجنسية الجزائرية حق تملك الأرض. (المادة 5 من المرسوم رقم 92-289 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد **شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها**).[241]

فلماذا لم تخص الأشخاص المعنوية بحق الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون 19/87 بالرغم من أن الحقوق الممنوحة في إطار هذا القانون لا تصل إلى حد تملك الأراضي محل الاستغلال وإنما تقتصر على تقرير حق الانتفاع الدائم بها فحسب ؟

---

[239] القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق **بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح** لا يمنع الأشخاص المعنوية من الاستفادة من الأراضي المنصوص عليها فيه، وكذلك المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 1997/12/15 يحدد **كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه** (ج ر عدد 83 لسنة 1997)، حيث نص في مادته **الخامسة** على أنه : "**يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على امتياز القطع الأرضية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، بمقابل طبقا لأحكام هذا المرسوم**".

[240] المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 يتعلق **بترقية الاستثمار**، ج ر العدد 64 المؤرخ في 1993/10/10 المعدل بالأمر رقم: 01-03 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق **بترقية الاستثمار**، ج ر العدد 47 المؤرخ في 2001/08/22.

[241] ج ر العدد 55 الصادر بتاريخ 1992/07/19.

بينما نجد القوانين والمراسيم التنظيمية السابقة قد مكنت الأشخاص المعنوية من تملك الأرض ؟

هل هذا راجع لطبيعة الحقوق الممنوحة على هذه الأراضي أم أنه راجع للهدف الذي يصبو إليه هذا القانون ؟، حيث أنه ومن جملة أهدافه على الخصوص ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثلا[242].

على كل حال فإن اشتراط كون المستفيد شخصا طبيعيا يتلاءم مع الالتزام المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 19/87 وهو الالتزام بالمشاركة في أشغال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، ولا يتصور ذلك إلا في حالة كون المستفيد شخصا طبيعيا.

ثانيا: أن يتمتع بالجنسية الجزائرية

لابد على المستفيد أن يتمتع بالجنسية الجزائرية، وعليه لا يمكن أن تمنح الأرض إلا للأشخاص الطبيعيين المتمتعين بالجنسية الجزائرية.

وقد ورد هذا الشرط في كل النصوص القانونية المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية الوطنية لا سيما قوانين التسيير الذاتي في الفلاحة وقانون الثورة الزراعية[243].

وإن دل ذلك على شيء إنما يدل على ما تمثله الأرض من مظاهر الشخصية والسيادة الوطنيتين، حيث لا يمكن منح حق دائم عليها للأجانب من غير الجزائريين[244].

ويثور التساؤل حول كيفية إثبات الجنسية الجزائرية وهل يستدعي الأمر استخراج شهادة الجنسية ؟

---

[242] المادة 2/1 من القانون 19/87 تنص : "...ويستهدف هذا القانون على الخصوص ما يلي :

- ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثلا...".

[243] انظر المادة الأولى من المرسوم رقم 69-15 السالف الذكر، وكذا المادة 119 من الأمر 71-73 السالف ذكره.

وقد أكدت ذلك المادة 16 من نفس الأمر بنصها : "**لا يجوز لمن لا يتمتع بالجنسية الجزائرية أن يمتلك أرضا زراعية أو معدة للزراعة أو أن يستغلها بأية صفة**".

[244] تظهر أهمية هذا الشرط فيما تمثله الأرض كمظهر من مظاهر السيادة, ويبدو ذلك جليا خاصة في النصوص القانونية الصادرة في التسعينيات بعد صدور قانون الاستثمار، حيث نجد المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 1997/12/15 المحدد **لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه** (ج ر عدد 83 لسنة 1997 صادر بتاريخ 1997/12/17) وإن كان يسمح بمنح حق الامتياز للأجانب إلا أنه يشترط لإمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل أن يكون الشخص طبيعيا من جنسية جزائرية أو شخصا معنويا يكون كل المساهمين من بينهم ذووا جنسية جزائرية (المادة 2/5 من المرسوم السالف الذكر).

إن إثبات الجنسية يتم عن طريق بطاقة التعريف الوطنية لا غير، وذلك سواء بتقديم صورة طبق الأصل عن بطاقة التعريف الوطنية مصدقا عليها أو عن طريق عرضها من المستفيد على مندوب الإصلاحات الزراعية.

ويلتزم هذا الأخير بسحب نسخة طبق الأصل عنها وفق ما تتطلبه إجراءات من الملف[245] (ملف إعداد العقد الإداري الخاص بالمستثمرة).

وعليه فالنصوص واضحة فيما يخص شرط التمتع بالجنسية الجزائرية، سواء تعلق الأمر بالقانون 19/87 محل الدراسة أو بالقوانين السابقة له التي ألغيت بموجبه أو بموجب قانون التوجيه العقاري سيما قانون الثورة الزراعية. غير أن الملفت للانتباه فقرة وردت في المذكرة رقم : 01538E/DADF المتعلقة **بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية المملوكة للأجانب – نزع الملكية** مفادها : "ما عدا الرعايا المغاربة والتونسيين، كل الأشخاص من جنسية أجنبية لا يمكنهم امتلاك أو استغلال أراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية"[246].

حيث يثور التساؤل التالي:

لماذا هذا الاستثناء بالنسبة للرعايا المغاربة والتونسيين باعتبار أن جميع النصوص جاءت على إطلاقها تخص الأشخاص الطبيعية الجزائرية دون أن يرد مثل هذا الاستثناء؟

هل يفهم من هذا الاستثناء أن هناك معاهدة بين الجزائر ودولتا تونس والمغرب لاحقة على القوانين السالفة الذكر تخص إمكانية السماح لرعاياها باستغلال الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية على

---

245 Instruction ministérielle N°121 du 24 Août 1991 relative **à l'établissement des actes administratifs.**
- IN, Recueil de textes sur le foncier en agriculture, 1990-1991-1992, Numéro spécial, Ministère de l'Agriculture, C.N.D.A, P79 à 82.
« La justification de la nationalité Algérienne exigée par la loi N°87/19 du 08/12/1987, se fait par présentation soit de la photocopie de la carte nationale d'identité dument l'égalisée soit simplement sur présentation de celle-ci par l'intéressée au D.R.A qui devra en faire une photocopie certifiée conforme à verser au dossier ».

246 **« A l'exception des ressortissants Marocains et tunisiens toutes les personnes de nationalité étrangère ne peuvent posséder ou exploiter des terres agricoles ou à vocation agricole** ».

Voir : Note N°01538E/DADF relative **aux terres agricoles ou à vocation agricole appartenant à des étrangers- expropriation.**
IN, recueil des textes – Instructions- circulaires – Notes relatives au domaine et à la conservation foncière, Ministère de l'économie, Année 1989/1990, P 100.

التراب الجزائري باعتبار أن المعاهدة تسمو على القانون، أم أن الأمر لا يعدو أن يكون جهلا بالقوانين، وهنا لا يمكن للمذكرة أن تعدل قانونا أو تلغيه،

أم أنه وقع خطأ أو سهو لا غير، نعتقد أن الأمر لا يعدو أن يكون جهلا بالقوانين.

كما أثير التساؤل فيما يخص الجنسية الجزائرية للمستفيد :

هل يعتد فقط بالجنسية الجزائرية الأصلية أم بالجنسية الأصلية والمكتسبة على حد سواء، سيما وأن الإثبات يكون بتقديم بطاقة التعريف الوطنية لا غير من جهة, وأن النص جاء على إطلاقه من جهة ثانية ،

كإجابة على هذا التساؤل يكفي أن يكون الشخص جزائري الجنسية بغض النظر عن كونها أصلية أو مكتسبة كي يمكنه الاستفادة من حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار ما يقتضيه القانون 19/87 من شروط، وما يدعم وجهة نظرنا هذه ما ورد في المذكرة الوزارية رقم : 499/SG المؤرخة في 1987/12/26 الخاصة **بالعمال الدائمين الأجانب على مستوى المزارع الاشتراكية**[247] حيث أنه وفي إطار إعادة تنظيم القطاع الفلاحي العمومي قررت اللجنة الوزارية للمتابعة المجتمعة يوم 19 أكتوبر 1987 أن العمال الأجانب الذين سبق لهم تقديم طلباتهم لاكتساب الجنسية الجزائرية أو الذين يتعهدون بتقديمها سيشكلون أعضاء من الجماعات (المستثمرات الفلاحية الجماعية).

ومن هنا يتبين لنا أن هذا الشرط تم تحريفه عن مقصده، إذ سمحت الإدارة للأجانب بالانضمام إلى المستفيدين في المستثمرات بمجرد تقديمهم طلب التجنس إلى وزارة العدل أو بمجرد تعهدهم بالقيام بذلك. كما وضعت هذه المذكرة الإدارة أمام مشكل محتمل كبير في حالة رفض طلب التجنس الذي تقدم به المنتج المنضم إلى المستثمرة الفلاحية.

كما أن ما ورد في المذكرات السابقة الذكر وإن كان مفسرا لما يخص الجنسية الجزائرية إلا أنه يثير تساؤلا غاية في الأهمية مفاده: **كيف لمذكرة أن تعدل قانونا،**

ذلك غير ممكن حسب مبدأ **تدرج القوانين** ومبدأ **توازي الأشكال**، حيث لا يخفى على رجال القانون أن القاعدة الأدنى تخضع للقاعدة الأعلى منها من حيث الشكل والمضمون (الموضوع).

[247] Note N°499/SG (Ministère de l'intérieur) du 26/12/1987 relative **aux travailleurs permanents étrangers exerçant au niveau des DAS,**
IN, recueil de textes législatifs et réglementaire sur la réorganisation du domaine agricole national, septembre 1989, ministère de l'agriculture, C.N.D.A, P17.

ثالثا: أن لا تكون للمستفيد مواقف معادية للثورة التحريرية

أي أن لا تكون له مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطني ولم يسلك سلوكا معاديا للثورة التحريرية. وقد صدر المنشور الوزاري رقم : 101/SM المؤرخ في 1989/01/25 المتعلق **بمنح الأراضي الفلاحية**[248] للتأكيد على ضرورة احترام هذا الشرط، حيث أكد على استحالة منح أراضي فلاحية للأشخاص الذين كانت لهم مواقف غير مشرفة أثناء حرب التحرير الوطنية.

وحسب هذا المنشور دائما يجب أن تعتبر غير شرعية كل عملية منح لكل شخص ارتكب أفعالا عدائية للثورة المسلحة.

ويمكن تفسير المواقف غير المشرفة خلال حرب التحرير بكل الأفعال العدائية أو الأفعال ضد الثورة المسلحة.

وللتذكير فإن هذا الشرط سبق أن ورد في المادة 119 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق **بالثورة الزراعية**[249]، ويثير هذا الشرط الكثير من التساؤلات سيما فيما يخص إثباته، ذلك أن إثبات هذا السلوك ليس بالأمر الهين وأثار العديد من الصعوبات على الصعيد العملي، واستدعى الأمر تدخل الجهات المختصة (وزارتي الفلاحة والمجاهدين) لتقديم إرشادات فيما يخص هذا الشرط.

وفي هذا الصدد صدر المنشور الوزاري المشترك رقم: 245/SPM المؤرخ في 1993/05/29 المتعلق **بتسيير مستفيدي القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الذين لهم سلوك غير مشرف أثناء حرب التحرير الوطنية**[250]، والذي جاء فيه ما يلي :

---

[248] Circulaire ministérielle N°101/SM, du 25 janvier 1989 relative **à l'attribution des terres agricoles.**
IN, recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole national, septembre 1989, CNDA, P47.

[249] أما الأمر المتعلق بنظام التسيير الذاتي في الفلاحة فقد جاء خاليا من هذا الشرط فهو لا يشترط في المستفيد أن لا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني.
انظر : مجموعة النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي في الفلاحة، وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، مديرية الإصلاح الزراعي (طبعة جديدة 1977), ص 17 -23.

[250] Circulaire interministérielle N°245/SPM du 29 mai 1993 relative : **A/S bénéficiaires de la loi N°87/19 du 08/12/1987 ayant eu un comportement indigne durant la guerre de libération national.**

"نظرا للفراغ القانوني في هذا المجال، فإن فريق عمل متكون من ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، وزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء قد تشكل لدراسة الموضوع واقتراح الطريقة أو الأسلوب الواجب إتباعه. والنتائج التي سيتوصل إليها فريق العمل ستسمح بوضع الإطار القانوني الملائم وتعيين قائمة مركزية للأشخاص المعنيين".

إذا مهمة فريق العمل تتعلق بدراسة القضية وتحديد قائمة رسمية على المستوى المركزي بالأشخاص الذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطنية الذين تلغى عقودهم الإدارية.

ولحين تحديد هذه القائمة وحتى لا يكون هناك خلل في البرنامج المسطر لتسليم العقود الإدارية، فإنه يتعين على الجهات المعنية إعداد وتسليم العقود الإدارية لجميع المستثمرات الفلاحية بما

فيها تلك التي شكك في اختلال هذا الشرط في أحد مستفيدها، لأنه لا يمنع فيما بعد سحب حق الاستفادة من المستفيد أو المستفيدين الذين ثبت رسميا أن لهم سلوكا معاديا لثورة التحرير الوطنية، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.

وإذا ما تم الاختلال جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية يلغى عقدهم الإداري المنشأ لمستثمرتهم.

وفي رأينا فإن هذه المسألة لا تكون من اختصاص هذه اللجنة وحدها (فريق العمل) بل هي من اختصاص القضاء سيما فيما يخص الحجز. وتجدر الملاحظة أن الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري نص في مادته 76 بأن تحديد السلوك المعادي لحرب التحرير الوطني وكيفيات إثباته يتم عن طريق التنظيم[251].

وفيما يخص هذا الشرط بالذات صدر قرار عن مجلس الدولة – الغرفة الرابعة- بتاريخ 1999/05/03 قضى بتأييد القرار الصادر عن مجلس قضاء وهران – الغرفة الإدارية – المؤرخ في 1996/01/27 التي قضت فيه بإبطال قرار والي ولاية تلمسان رقم (87) المتضمن إلغاء استفادة السيد (ع ج) بحجة أن هذا الأخير لا يستحق الاستفادة من الأرض الفلاحية كون سلوكه كان معاديا للثورة التحريرية للبلاد – لعدم إثبات الوالي أن المستفيد كانت له مواقف معادية لحرب التحرير[252].

---

[251] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص129، 130.

[252] انظر: قرار مجلس الدولة – الغرفة الرابعة – المؤرخ في 1999/05/03 "غير منشور"

عند: فورار جميلة، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الأولى –تخصص عقاري- 2000-2001, مرفق في الملحق رقم (1), ص42-46.

رابعا: أن يكون المستفيد قادرا على الاشتغال بالفلاحة

وهذا الشرط تقتضيه ضرورة العمل الشخصي والمباشر في المستثمرة الفلاحية طبقا للمادة 21 من القانون 19/87[253].

خامسا: أن لا يملك المستفيد أرضا خاصة

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحالة المهنية للمستفيد

بعد التعرض للشروط الخاصة بالحالة الشخصية للمستفيد عددت المادة 10 في فقرتيها الثانية والثالثة الشروط المهنية.

ويلاحظ على هذه المادة أنها ترتب المستفيدين وفق درجات من جهة وأولويات من جهة ثانية.

فطبقا للمبدأ القائل : "الأرض لمن يخدمها" اشترط القانون 19/87 في المادة 10 منه أن يكون المستفيد من العمال الدائمين في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو حائزا على شهادة تكوين في الفلاحة عموما[254].

ويمكن إضافة العمال الموسمين في القطاع الفلاحي وكذا الفلاحين الشباب إذا توفرت أراضي زائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية من قبل المستفيدين المشار إليهم في الفقرة الأولى من المادة العاشرة السالفة الذكر. وفي كل الحالات تعطى الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق[255].

إذا يمكن ترتيب المستفيدين وفق الفئات التالية:

الفئة الأولى : مستفيدو الدرجة الأولى :

وهم العمال الدائمون في القطاع الفلاحي وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند إصدار هذا القانون، ولهم الأولوية على مستفيدي الدرجة الثانية.

---

253 بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص07.

254 د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 130.

255 عليوان راضية، مرجع سابق، ص38.

الفئة الثانية : مستفيدو الدرجة الثانية :

وهم المهندسين والتقنيين الفلاحين والعمال الموسمين وكذا الفلاحين الشباب، تمنح لهم هذه الحقوق على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الفلاحية الجماعية من قبل مستفيدي الدرجة الأولى.

الفئة الثالثة : المجاهدون وذوو الحقوق :

لهم الأولوية على الفئات السابقة.

وفي كل الحالات يجب أن يكون الشخص يمارس الفلاحة أو متكون في المجال الزراعي، وهذا لكون المستفيد يجب أن يمارس شخصيا النشاط الفلاحي داخل المستثمرة[256].

هذا الشرط المتعلق بضرورة ممارسة المستفيد للفلاحة غير منصوص عليه صراحة في المادة العاشرة وإنما يستشف من باقي مواد القانون.

الفئة الأولى : مستفيدو الدرجة الأولى : طبقا للمبدأ القائل "الأرض لمن يخدمها" اشترط القانون 19/87 في مادته 10 بأن يكون المستفيد :

1- عاملا دائما في القطاع الفلاحي : ويعد عاملا دائما في القطاع الفلاحي (المزرعة) حسب المنشور الوزاري المؤرخ في 1987/08/30 المحدد **لكيفيات إعادة هيكلة القطاع الفلاحي** :

أ- العمال الدائمون الممارسون لعملهم في المزرعة إلى غاية الموسم الزراعي 1987/86.

ب- المستخدمون المؤطرون الممارسون لعملهم في المزرعة أو في قطاعات التنمية الفلاحية (المسيرين، المهندسين، التقنيين).

ج- العمال الدائمون الذين سبق لهم أن مارسوا عملهم في المزارع الاشتراكية وهم الآن إما في وضعية انتداب لأسباب تقتضيها مصلحة الخدمة في هياكل أخرى تابعة للقطاع الفلاحي أو معنيين بتقليص عدد العمال خلال الموسم 1987/86 في إطار تطبيق التعليمة رقم 1114 المؤرخة في 1986/11/09 والمتعلقة **بمردودية المزارع الاشتراكية أو في وظيفة أداء الخدمة الوطنية**[257].

---

[256] أ / زروقي ليلى، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص100.

[257] انظر : د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية (مرجع سابق) ص 130.

وكذلك: نبيلي مسعودة، حق الانتفاع الدائم في المستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، مذكرة نهاية التربص، المعهد الوطني للقضاء، الشعبة : قانون عقاري، سنة 2000-2001، ص17. =

2- مستخدمي تأطير المستثمرات القائمة عند إصدار القانون 19/87 :

يقصد بمستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية الموظفون الإداريون والمحاسبون في المزرعة.

ويلاحظ أن المشرع أعطى الأولوية لهاته الفئة على حساب الإطارات التقنية الفلاحية من مهندسين وتقنيين في الفلاحة وكذلك العمال الموسميين والفلاحين الشباب الذين جعلهم في المرتبة الأخيرة.

إن ما يشد الانتباه بالنسبة لهؤلاء المؤطرين ليس عملهم أو صفتهم، وإنما المستثمرة الفلاحية التي يمارسون عليها نشاطهم.

هل يقصد بها المزارع الاشتراكية القائمة قبل صدور القانون 19/87 أم يقصد بها المستثمرات الفلاحية الجديدة المكونة وفقا للمنشور الوزاري المشترك الصادر عن كل من (وزارات الداخلية، المالية والفلاحة) بتاريخ 30 أوت 1987، المتعلق **بإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي**؟[258]

حيث شرع في إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية قبل صدور القانون 19/87 بثلاثة أشهر[259]، وذلك بالاعتماد على المنشور الوزاري المشترك المذكور أعلاه، وتطبيق هذا المنشور يعني إلغاء قانون التسيير الذاتي وتعديل قانون الثورة الزراعية وكذلك تعديل القانون المدني وهو أمر غير مشروع قانونا، لأنه لا يمكن لمنشور وزاري أن يلغي أو يعدل قانونا يعلوه وذلك نظرا لضرورة احترام **مبدأ تدرج القوانين**.

= وانظر كذلك: المنشور الوزاري المشترك المتعلق بإعادة هيكلة المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي ، وزارة الفلاحة والصيد البحري، 30 أوت 1987 ، ص 2 .

[258] سلمى بقار، مرجع سابق، ص 31.

[259] Une instruction présidentielle élaborée par l'équipe de mouloud hamrouche introduit la nouvelle réforme agricole qui surprend le ministre de l'agriculture lui-même.
"L'élaboration du projet de réforme de l'agriculture se prépare dans la discrétion pour éviter qu'on le fasse avorter, ou feras croire au gouvernement, aux syndicat et au parti qu'il s'agit d'aménagement techniques limités.
Et au cabinet du président qu'on vise le transfert d'actifs."
Voire : Hidouci .G : Algérie la libération inachevée-la découverte, 1995, p 96 et 122.

ثم إن الشروع في تطبيق مضمون قانون قبل صدوره يعد تجاوزا لصلاحيات السلطة التشريعية، وبافتراض عدم مصادقة المجلس الشعبي الوطني على هذا القانون أو التأخر في إصداره، **فكيف يمكن إضفاء المشروعية على محتوى المنشور الوزاري ونتائج تطبيقه**[260] ؟

كما قد يمكن تفسير القانون ذاته أنه جاء ليكيف أمرا واقعا لا مناص من تقنينه، أضف إلى ذلك وجود أمور في القانون لم يتناولها المنشور الوزاري، كإعطاء الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق وهو ما يتطلب إعادة النظر في بعض المستثمرات التي تم تشكيلها وفقا لهذا المنشور وقبل صدور القانون، وقد يكون الأمر غير ممكن أو غير منطقي...

ووفقا للمنشور المذكور أعلاه شرعت ولايات الوطن في تطبيق إعادة تنظيم القطاع الفلاحي العمومي ابتداء من أول سبتمبر 1987[261] ،والهدف من هذا الإجراء هو تثبيت حقوق المنتجين وتحديد مسؤولياتهم، كذلك توزيع أراضي المزرعة توزيعا عقلانيا حتى تكون المستثمرات الفلاحية الجديدة ناجحة اقتصاديا[262].

ومس تطبيق إعادة تنظيم القطاع الفلاحي عددا قليلا من المزارع على سبيل التجربة، وكان من اللائق والمنطقي ألا يتم تعميم التجربة إلا بعد التأكد من نتائجها الإيجابية أي بعد مضي موسم زراعي كامل، إلا أن ذلك لم يراع بل شرع في تعميم التجربة قبل صدور القانون الذي ينظمها.

وتركت المبادرة ل اللجان التقنية المحلية التي تقترح في كل مرة عددا من المزارع التي يجب إعادة تنظيمها وبعد موافقة المجلس التنفيذي الولائي ينفذ الاقتراح في الميدان.

وكذلك يلاحظ وجود تفاوت في مدى تقدم العملية في مختلف الولايات نظرا لاختلاف الظروف والإمكانيات سيما أن آجال الانتهاء من إعادة التنظيم لم تحدد[263]، وقد استمرت هذه العملية لغاية نهاية شهر ديسمبر 1988حيث أظهرت نتيجة التحقيق الميداني أن عملية إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية انتهت عمليا[264].

---

260 د/ صدوق عمر، مرجع سابق، ص 82-83.

261 المرجع السابق، ص 83.

262 د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، (مرجع سابق) ص 124.

263 صدوق عمر، مرجع سابق، ص88.

264 Circulaire interministérielle (ministère de l'agriculture - finance) N°318/SM du 18 mars 1989 relative **à la réorganisation des terres du secteur public agricole- vérification de la qualité des bénéficières en EAI**, recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole national, C.N.D.A, septembre, 1989, P53.

ولقد ترتب عن تطبيق هذا القانون تفكك الأراضي وحل أزيد من 31000 مزرعة اشتراكية[265].

نستخلص أنه يقصد بالمستثمرات الفلاحية القائمة الوارد في نص المادة 10 من القانون 19/87، أساسا المزارع الاشتراكية، وكذا المستثمرات الفلاحية القائمة إن وجدت نتيجة لتطبيق المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أوت 1987. وعلى هذا الأساس كان على المشرع أن لا يستعمل مصطلح "**المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون**"، باعتبار أن هذه الأخيرة كانت أقلية بالمقارنة مع المزارع الاشتراكية، وهذا راجع إلى أن تقدم العملية عرف تفاوتا في مختلف الولايات نظرا لاختلاف الظروف والإمكانيات، سيما أن آجال الانتهاء من إعادة التنظيم لم تحدد.

الفئة الثانية : مستفيدو الدرجة الثانية

بعد تشكيل المستثمرات الجماعية من العمال الدائمين ومستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة، يمكن منح هذه الحقوق على الأراضي الزائدة لجماعات تتكون من :

- أشخاص يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحين، – عمال موسمين، – الفلاحين الشباب.

يلاحظ على هذه الفئة أن المنح بالنسبة إليهم جوازي, حيث أن كلمة "**يمكن**" تجعل أن المنح بالنسبة إليهم متوقف على إرادة الجهات المختصة بالمنح.

ويكون هذا المنح على الأراضي الزائدة بعد تكوين المستثمرات الجماعية من مستفيدي الفئة الأولى من جهة ومن جهة ثانية يشترط تكونهم في جماعات وهذا يعني إقصاءهم من الاستفادة الفردية.

---

[265] مذكرة مجلس المحاسبة رقم 337/م م/رم م/د/97 المؤرخة في 1997/07/12، ص3.

وفور انتهاء عملية إعادة الهيكلة نهاية سنة 1988 أصبحت أراضي القطاع الفلاحي موزعة كالتالي :

- 21.253 مستثمرة فلاحية جماعية ل159987 مستفيد. – 4122 مستثمرة فردية ل 4122 مستفيد.

- 180 مزرعة نموذجية موجهة لإنتاج العتاد النباتي والحيواني على امتداد 185.000 هكتار.

إن الخاصية الأساسية لهذه المستثمرات الفلاحية الجماعية الجديدة هو صغرها بالمقارنة مع تلك التي كانت قائمة في القطاع المسير ذاتيا، سواء من حيث المساحة بمتوسط 85 هكتار بالنسبة للمستثمرات المتواجدة في شمال البلاد و267 هكتار في مناطق الزراعة الرعوية وزراعة الحبوب أو من حيث جماعة العمال بمتوسط 8 أشخاص على الأكثر.

هذه الخاصية دليل على إرادة الإدارة في تحقيق الاستقلالية التامة للمستثمرات الجديدة.

Bedrani, S, L'expérience algérienne d'autogestion dans l'agriculture, op.cit, P55-56.

أما بالنسبة للمستثمرات الفردية فهي أصغر حجما، 9 هكتارات بالنسبة للشمال و19 هكتار في السهوب والهضاب العليا.

DEHMANI AHMED, L'Algérie à l'épreuve, économie politique des réformes, 1980-1997, casbah édition, 1999, P98.

المهندسون والتقنيون الفلاحون : بالرجوع إلى دليل المستثمرات الفلاحية[266] الذي يشرح القانون 19/87 نجده يصف المهندسين والتقنيين الفلاحين **بحاملي الشهادات من مؤسسات التكوين الفلاحي** **(les titulaires d'un diplôme des établissements de formation agricole)**.

وبهذا يكون قد وسع دائرة هؤلاء المستفيدين من المهندسين والتقنيين الفلاحين إلى جميع حاملي الشهادات في الميدان الفلاحي من مؤسسات التكوين الفلاحي.

والفائدة من منح هذه الحقوق لهذه الفئة (فئة المهندسين والتقنيين الفلاحين) تمكين المستثمرة الفلاحية من الاستفادة من معارفهم العلمية[267].

غير أنه في الميدان حصلت خلافات حادة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية والتقنيين والمهندسين الفلاحين خاصة عند إعداد المخطط الإنتاجي للمستثمرات, كما حصل اختلاف في وجهات النظر وطريقة العمل بين المهندسين والتقنيين الفلاحين وغيرهم من أعضاء المستثمرة، وهذا ما أثر على حجم الاستثمارات على هذه الأراضي نظرا لكون الصراع الدائم يخلق جوا من عدم الاستقرار وبالتالي تعطيل المشاريع الاستثمارية.

فالمعارف العلمية والتقنية التي يأتي بها هؤلاء والمرفوضة في أغلب الحالات من باقي الأعضاء الذين يفضلون الطرق التقليدية في الإنتاج والعمل هي السبيل الأنجع لخلق وتطوير الاستثمارات.

فما السبيل لخلق الجو الاستثمارية المناسب، والقضاء على هذه المشاكل الميدانية التي تعد معوقا للاستثمار؟

---

[266] Guide des exploitations agricoles, issus de la Mise en œuvre de la loi 87/19 du 08/12/1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs,
Direction des institutions Rurales, ministère de l'agriculture, Avril 1989, P04.

[267] في العديد من المستثمرات الفلاحية لا تدخل في الحسبان الإرشادات التي يقدمها المهندسون والتقنيون الفلاحون الذين هم أعضاء في المجموعات الفلاحية, ويفضل المنتجون خدمة الأرض بطريقتهم الخاصة.

ويوجد عدد هام من المهندسين والتقنيين الذين لا يملكون سوى معارفهم التقنية قد أجبرهم الأعضاء الآخرين على تقديم جهد جسدي، الأمر الذي أدى بهم في الأخير إلى التخلي عن عملهم مفضلين ترك المستثمرة الفلاحية التي أصبح فيها وضعهم لا يطاق، كما هو عليه الحال في المستثمرات الفلاحية الجماعية بولاية تلمسان.

حيث تشير إحصائيات المصالح الفلاحية لولاية تلمسان أنه تم تسجيل 127 حالة انسحاب من المستثمرات الفلاحية الجماعية من بينها 10 مهندسين و25 تقنيا فلاحيا.

د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص132.

وانظر كذلك مقال له تحت عنوان : معاناة المستثمرات الفلاحية الجماعية بولاية تلمسان، جريدة الشعب ليوم11-12ماي 1990، ص2.

العمال الموسمين: العامل الموسمي هو العامل غير الدائم، حيث يعمل في المزرعة خلال موسم زراعي، فعمله لا يتسم بالديمومة وإنما يرتبط بفترة معينة هي غالبا أوقات زرع وجني الثمار. فهذه الشريحة تستفيد من حق المنح وفق الأولويات المنصوص عليها في المادة 10 من القانون 19/87.

وتجدر الملاحظة أن المستثمرات الفلاحية القائمة حاليا تعتبر مجالا يستقطب اليد العاملة الموسمية خالقة بذلك مناصب شغل تمتص البطالة على الأقل مدة موسم زراعي.

فالفلاحة تستقطب ما يقارب 25% من اليد العاملة النشيطة بما فيها العمال الموسمين[268].

الفلاحون الشباب : يعتبر الفلاحون الشباب من مستفيدي الدرجة الثانية، إلا أنه في حالة التنازل عن الحصة في إطار مستثمرة جماعية تعطى الأولوية للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي. ومن بين الاهتمامات التي أولاها القطاع الفلاحي لعنصر الشباب المنح الذي عنيهم به فيما يخص "**المباني غير المخصصة**".

حيث أنه وخلال تنفيذ أحكام القانون 19/87 فإن أعضاء بعض المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية رفضوا التنازل لصالحهم عن منشآت الاستغلال المتواجدة على الوعاء العقاري التي منحت لهم والتي تعتبر جزءا من ذمة المزارع الاشتراكية السابقة.

هذه المنشآت والمباني المهملة وغير المستعملة والتي يمكن استعمالها كأرضية لنشاطات اقتصادية كفيلة بخلق مناصب شغل وتدعيم القطاع الفلاحي خصصت للشباب دون عمل لاستغلالها لحسابهم الخاص دون المساس بالنشاط الفلاحي، وذلك بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم : 540/SM/90 الصادر بتاريخ 1999/10/09 المتعلق **بمنشآت الاستغلال للمزارع الاشتراكية غير المخصصة الممنوحة لفائدة الشباب**[269].

---

[268] 31% من المستثمرات الجماعية و35% من الفردية تلجأ إلى اليد العاملة الأجيرة، ولكن 1% من المستثمرات تستعمل اليد الأجيرة الدائمة. وحسب المناطق الجغرافية نلاحظ أن المناطق الساحلية الشرقية تستعمل اليد العاملة الأجيرة بنسبة 65% و49% بالنسبة للمستثمرات الفردية، ونلاحظ هذا كذلك في المنطقة الجنوبية (بسكرة والوادي) أي 62% بالنسبة للمستثمرات الفردية تستعمل اليد العاملة الأجيرة. إن نسبة اليد العاملة الأجيرة في الاستغلال ضعيفة، حيث أنها تساهم بأقل من الربع في الاستغلال في 61% من المستثمرات المبحوثة، وهذا خاصة في المناطق الجنوبية، السهوب العليا والمنطقة الساحلية الوسطى.

اليوم الوطني الإعلامي حول العقار الفلاحي،1995، وزارة الفلاحة، ص5.

[269] Circulaire interministérielle N°540/SM/90 du 09/10/1990 relative **: Bâtiment d'exploitation relevant des ex DAS, non affectés, attribution au profit des jeunes,** IN : recueil des textes : Instructions, Circulaires, Notes, relatives au domaine et à la conservation foncière, Ministère de l'économie, Année 1989/1990, P46 à 47.

فعندما تكون هذه المباني مقررة لنشاطات إنتاج فلاحي فإن على الشباب الذين قبلوا من طرف اللجنة المختصة للاستفادة من المنح أن يهيكلوا أنفسهم في شكل مستثمرة فلاحية جماعية، وفي هذه الحالة فإن تحويل هذه المباني لهؤلاء يجب أن يتم طبقا لأحكام القانون 19/87[270].

الفئة الثالثة : المجاهدون وذوو الحقوق :

تعطى الأولوية في كل حالة من الحالات السابقة للمجاهدين وذوي الحقوق،

ويرى الأستاذ الدكتور **بن رقية بن يوسف** أنه تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق إذا توفرت فيهم صفة العامل الدائم أو المهندس الفلاحي، بمعنى آخر أنه إذا كان المجاهد عاملا دائما فإنه يفضل على العامل الدائم غير المجاهد، وإذا كان المجاهد أو ابن الشهيد مهندسا أو تقنيا في الفلاحة فإنه يفضل على المهندس أو التقني الفلاحي فقط[271].

غير أن النص جاء على إطلاقه, وبالتالي قد يفهم منه أنه يكفي أن يكون المجاهدون أو ذوي الحقوق ممارسين للفلاحة أو متكونين في المجال الفلاحي، باعتبار أن المستفيد ملزم بالممارسة الشخصية للنشاط الفلاحي داخل المستثمرة كي يتقدمون على باقي الفئات المنصوص عليها في المادة 10 من القانون 19/87 باعتبار حق الأولوية الذي منح لهم.

وتظهر هذه الأولوية جلية من خلال النصوص التنظيمية اللاحقة لقانون المستثمرات الفلاحية، حيث نجد التعليمة الوزارية المشتركة الصادرة عن وزارة الفلاحة ووزارة المجاهدين تحت رقم : 103/SM الصادرة بتاريخ 1988/02/08 المتعلقة **بإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العام**[272] تؤكد على أنه وبهدف ضمان متابعة استغلال الأراضي الفائضة يجب الأخذ بعين الاعتبار الطلبات المقدمة من المجاهدين وذوي الحقوق طبقا للأولويات المنصوص عليها في المادة 10 من القانون19/87, وما جاءت به التعليمة الوزارية رقم : 428/SM المؤرخة في 1987/05/18 المتعلقة **بشروط منح حق الاستغلال اختيار المرشحين**، والتعليمة الوزارية المشتركة رقم : 148/SM المؤرخة في 1986/04/27 المتعلقة **بمشاركة القطاع الفلاحي في حماية وترقية المجاهدين وذوي الحقوق**.

---

[270] ويعد هذا خرقا للقانون 19/87 نفسه، إذ تنص المادة 39 منه على أنه: "لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون... والمتعلقة بالحد الأدنى ... وكذا بصفة المنتج الفلاحي...".

[271] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، (مرجع سابق), ص132.

[272] Instruction interministérielle N°103/SM du 08 février 1988 relative **à la réorganisation des exploitations agricoles du domaine national.**
IN , recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole national, septembre 1989, C.N.D.A, P33.

ويدعمها المنشور الوزاري رقم : 838/SPM المؤرخ في 1996/10/24 المتعلق ب: **ɳمنح ǎ/ϵ الأراضي الفلاحية في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08.** هذا ويجب ألا يفوتنا التذكير بأن وزارة الفلاحة قامت بإصدار منشور وزاري تحت رقم 158 بتاريخ 1994/03/06 يتعلق **بتجميد منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية** بعد التجاوزات التي حدثت (المسجلة) أثناء توزيعها الأمر الذي ترتب عنه وجود أراضي فلاحية متوفرة بعد تجريد الأعضاء منها أو لتخليهم عنها، وأراضي فلاحية لم تكن قد وزعت بعد[273].

مما جعل الوزارة تقوم بإصدار المنشور الوزاري رقم 838 المؤرخ في 1996/10/24 يهدف إلى رفع التجميد نسبيا بغية السماح باستغلال كافة الأراضي الفلاحية الغير مستغلة، غير أنه حصر حق منح الاستفادة لصالح المجاهدين وذوي الحقوق المحددين في القانون رقم 91-16 المؤرخ في 1991/04/14 المتعلق **بالمجاهد والشهيد.**

وهذا تطبيقا لتوجيهات رئيس الجمهورية وتعليمات السيد الوزير الأول، هذا المنشور أضاف شرطا آخر من الشروط الواجب توفرها في المستفيد زيادة عن تلك المنصوص عليها في المادتين 9 و10 من القانون رقم 87-19. وهذا المنح يتم على أساس القائمة المعدة من قبل اللجنة الولائية المؤسسة بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 96-249 المؤرخ في 1996/07/16 المتعلق **بحماية وترقية المجاهدين وǎوي الحقوق**.

هذه القائمة ترسل إلى مدير المصالح الفلاحية، ويجب أن تأخذ بعين الاعتبار كأولوية حتمية: - المجاهدون بدون عمل، – ذوو الحقوق بدون عمل الذين أدوا تكوينا له علاقة بالإنتاج الفلاحي، ومن أجل الشروع في تطبيق عملية توزيع الأراضي تؤسس لجنة مختصة يترأسها مدير المصالح الفلاحية.

وعليه فإن المرشحين حصرا وكأولوية حتمية يتم اختيارهم من بين : المجاهدين بدون عمل، ذوي الحقوق بدون عمل الذين أدوا تكوينا له علاقة بالإنتاج الفلاحي.

وباستثناء المرشحين الذين تكونوا في الميدان الفلاحي والذين لهم صفة مجاهد، فإن كل مرشح تم اختياره للاستفادة يجب عليه حتميا متابعة تكوين ملائم على مستوى جهاز التكوين الفلاحي، وهو شرط للتحصل على عقد الاستفادة.

---

[273] يلاحظ أنه وبعد تسع سنوات من صدور قانون المستثمرات الفلاحية، لا تزال هناك أراضي فائضة لم يتم توزيعها بعد. وإن دل ذلك على شيء إنما يدل على سوء تطبيق القانون السالف الذكر، وبالتالي فإن الكثير من الأراضي الوطنية لم تستغل، وفي ذلك إساءة للاقتصاد الوطني وشلل الاستثمارات الممكن إنجازها على مثل هذه الأراضي.

نستخلص من كل ما سبق ومن تفسيرنا للمادة 10 من القانون 19/87 بأن المجاهدين وذوي الحقوق لهم الأولوية وإن لم يكونوا عمالا دائمون، بل أنه وبمقتضى المنشور الوزاري رقم 838 السالف الذكر فإن صفة المجاهد كافية للمنح دون اشتراط التكوين أو التأهيل الزراعي المسبق.

وهنا نتساءل حول تأثير ذلك على القطاع الفلاحي باعتبار أن المستفيد ملزم بالممارسة الشخصية للعمل داخل المستثمرة؟

كما لا يفوتنا الإشارة إلى أن المنشورين السالفين الذكر[274] يطرحان إشكالا كبيرا من الناحية القانونية، ذلك أن تطبيقهما لا يتطابق مع نص المادة **الثانية** من القانون المدني الجزائري[275] باعتبار أن إصدارهما لم يحترم فيه مبدأ **تدرج القوانين** فكيف لمنشور وزاري والذي يعد من الأعمال التنظيمية للإدارة أن يجمد تطبيق قانون صادقت عليه السلطة التشريعية، ويأتي آخر يسمح أو يعيد سريانه لكن في حدود ضيقة جدا[276].

وعلاوة على الشروط السابقة يجب أن لا يكون المستفيد عضوا ضمن مستثمرة فلاحية أخرى، وهو شرط ورد في المادة 2/9 من القانون 19/87 حيث جاء فيها : "لا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة"،بمعنى أنه لا يجوز الاستفادة من حصتين سواء في مجموعة واحدة أو في مجموعتين مختلفتين.

وهذا راجع إلى أن المشرع يربط الاستفادة بقدرة إنتاج الشخص العادي وقدرته على العمل لأنه يمنع الاستغلال بواسطة الغير، كما يعتبر هذا الشرط وسيلة لفرض العدالة الاجتماعية لأنه سيمكن من تلبية أكبر عدد ممكن من الطلبات الهائلة الراغبة في الاستفادة من الأراضي وهذا لا يتأتى إلا بمنع شخص واحد من الحصول على أكثر من حصة.

---

[274] راجع في هذا الشأن : المنشور الوزاري رقم 158 المؤرخ في 1994/03/06 المتعلق **بتجميد منح الأراضي الفلاحية التابعة للدولة**.

* المنشور الوزاري رقم 838 المؤرخ في 1996/10/24 المتضمن منح الأراضي الفلاحية للمجاهدين وذوي الحقوق في إطار القانون رقم 19/87.

[275] تنص المادة 2 من القانون المدني : "...ولا يجوز إلغاء القانون إلا بقانون لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء...".

[276] أ / لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2004، ص27.

وسيساعد ذلك على امتصاص البطالة وخلق مناصب شڠل جديدة واستڠلال جميع الطاقات الإنتاجية من أجل رفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجات الڠذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني[277].

وبالإضافة إلى كون المستفيد لا يمكنه الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة فإنه لا يمكنه الجمع بين حق الاستفادة وعمل ذو دخل (عمل مأجور)، أي لا يمكنه الجمع بين حق الاستفادة ووظيفة أخرى وذلك حسب قاعدة **عدم الجمع بين الوظائف** من جهة وضمانا للاستڠلال الأمثل للأرض من جهة ثانية، وهذا ما أكده تلكس وزير الفلاحة رقم 475 بتاريخ 1988/01/14 المتعلق **بطلبات إعادة الإدماج المقدمة من طرف مستفيدي المستثمرات الجماعية والفردية**[278] إلى الولاة وإداريي القطاع الفلاحي عامة مفاده : "أن عمال القطاع العمومي الذين استفادوا من أراضي في إطار القانون 19/87 يعتبرون مستقيلين من تاريخ تسجيل منح الأراضي وطلباتهم باستعادة مناصبهم يجب أن لا تعتبر حقا لهم، وعلى الجهات المعنية أن تسرع في إجراءات الإقالة من المناصب المأجورة للعمال الذين استفادوا من أراضي".

من خلال كل ما سبق نستنتج أن المشرع في القانون 19/87 اشترط في المستفيد **صفة الفلاح** وهذا انطلاقا من مبدأ "**الأرض لمن يخدمها**"، أي أنه يجب أن يكون المستفيد شخص يمارس الفلاحة أو متكونا في المجال الزراعي وهذا نظرا لكون المستفيد يجب أن يمارس شخصيا النشاط الفلاحي داخل المستثمرة. غير أن هذا الشرط لم يرد صراحة في القانون 19/87 بل يستشف من بعض مواده، كما لم

---

[277] ويلاحظ أن المصطلحات المستعملة (الإنتاج والإنتاجية) مستمدة من المحيط التشريعي الذي كان سائدا عند صدور قانون الثورة الزراعية والميثاق الوطني فهي مصطلحات تعبر عن التوجه الاشتراكي، في حين نلاحظ أن قانون التوجيه العقاري الذي يعد قانونا مرجعيا للأراضي الفلاحية استعمل مصطلحات تترجم التوجه الليبرالي للاقتصاد.
وتجدر الملاحظة أنه في برنامج رئيس الحكومة السابق السيد : علي بن فليس هناك حديث عن "**قانون التوجيه الفلاحي**: والذي سيتخذ من الامتياز الوسيلة الرئيسية لتسيير العقار الفلاحي، وسيكون ترجمة حقيقية للتوجه الليبرالي للاقتصاد ومنعرجا هاما أمام فتح الباب الواسع أمام الاستثمارات في القطاع الفلاحي على العموم والأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة (أراضي المستثمرات الفلاحية حاليا) على الخصوص، انظر في هذا الصدد :

-OUKAZI (Ghania) -Foncier agricole,- la concession par la création de société civiles, le quotidien d'Oran, Quotidien national, jeudi 9 novembre 2000, P6.

[278] Télex du ministère de l'agriculture N°0475 du 14 janvier 1988, relatif **aux demandes de réintégration formulées par les bénéficiaires EAC et EAI**.
IN, Recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole national, ministère de l'agriculture, CNDA, septembre 1989, P31.

يرفق صدور القانون 19/87 إصدار نص تطبيقي يعرف النشاط الفلاحي ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح.

واستمر الوضع على هذه الحال إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 1996/01/27 **يحدد النشاطات الفلاحية وشروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته** (ج ر عدد 07 الصادر بتاريخ 1996/01/28).

وتبرز أهمية الاعتراف بصفة الفلاح فيما يترتب عنها باعتبار أن المستفيد لا يمكنه الحصول على قروض الاستثمار الممنوحة في إطار البرنامج الوطني للتنمية الفلاحية (PNDA) إلا بتقديم بطاقة الفلاح المهنية التي لا يحصل عليها إلا باستكمال الشروط الواجبة للاعتراف بصفة الفلاح.

وأول ملاحظة يمكن إبداؤها بشأن المرسوم رقم 96-63 هي أن تأشيراته لا تضم القانون 19/87 رغم أنها أشارت إلى القانون 90-25 وغيرها من القوانين التي تحكم النشاط الفلاحي، ورغم أنها عرفت النشاط الفلاحي بناء على الاستغلال أيضا إلا أنها لم تورد القانون 19/87.

وانطلاقا من هذا المرسوم يمكن تحديد بدقة صفة الفلاح والمجالات التي تدخل ضمن النشاط الفلاحي والزراعي والتي اعتبرها المرسوم نشاطات مدنية وليست تجارية[279].

ويطبق هذا المرسوم التنفيذي على أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية منها والفردية، حيث يعتبر هؤلاء فلاحين بالنظر إلى تعريف النشاط الفلاحي الوارد في المادة 3 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر إذ اعتبرت **نشاطا فلاحيا** : "**كل نشاط يستند إلى الاستغلال أو هو امتداد له**".

ولعل نشاط أعضاء المستثمرات الفلاحية هو أكثر النشاطات الفلاحية قياما على الاستغلال بل أنه الاستغلال في حد ذاته للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة[280].

وبالنظر كذلك إلى تعريف الفلاح الوارد في المادة 7 منه، حيث يعتبر فلاحا في مفهوم هذا المرسوم "**كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية**".

وتضيف المادة شروطا أخرى ما يهم منها في إطار قانون المستثمرات الفلاحية هو أن يكون الشخص حائزا على عقد إيجار أو انتفاع مصرحا بكونه نقدا أو عينا مبرم مع المالك، وهو الأمر الذي

---

279 أ / زروقي ليلى، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص105.

280 بقار سلمى، مرجع سابق، ص40.

يتماشى مع أحكام القانون 19/87 الذي منح للمستفيد حق انتفاع دائم[281].

وبالفعل فإن أعضاء المستثمرات الفلاحية يمارسون نشاطات فلاحية قائمة على الاستغلال ويحوزون على عقد انتفاع مبرم مع الدولة المالكة للأراضي مقابل إتاوة تدفع سنويا.

وبالتالي يمكن إضفاء صفة الفلاح على أعضاء المستثمرات الفلاحية، ومن أجل ذلك يلتزم هؤلاء بتسجيل أسمائهم في الدفتر الفلاحي على مستوى الغرفة الفلاحية لكل ولاية، وعندما تقع المستثمرة الفلاحية في إقليم ولايتين تكون الغرفة لمركز النشاط الرئيسي هي المختصة بتسجيل الفلاح.

ويمكن استثنائيا لمدير المصالح الفلاحية المختص إقليميا أن يمنح الوثيقة التي تثبت صفة المستثمر الفلاحي (بطاقة الفلاح المهنية) ويتم ذلك في الحالات التالية :

1- عدم وجود غرفة فلاحية للولاية

2- تجميد أجهزة أو نشاطات الغرفة الفلاحية للولاية

3- وضعية خاصة تكون مبررة بشكل وافي.

ويثور التساؤل حول هذه الوضعية الخاصة؟ ما نوعها؟ ومن يحددها؟

في كل هذه الحالات يتحمل مدير المصالح الفلاحية المسؤولية الشخصية.

وتستعمل هذه الوثيقة فقط في تكوين ملف من أجل الحصول على مساعدة في إطار الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية؟ ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يحتج بها فيما عدا ذلك لإثبات أي حق من الحقوق[282]. وبعد التسجيل في دفتر الفلاحة تسلم للفلاح بطاقة مهنية تكون مراجعها الرقمية تطابق مراجع تسجيله وتشتمل على البيانات المتعلقة بصنف النشاط وقطاعه اللذين ينتمي إليهما (المادة 10 من المرسوم التنفيذي). وقد صدر القرار المؤرخ في 25 ماي 1996 يحدد **كيفيات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم ونموذج بطاقة الفلاح المهنية**[283].

ويثير هذا القرار مجموعة من الملاحظات تستدعي منا التطرق إليها وتتمثل فيما يلي:

---

281 بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص7. وكذلك نبيلي مسعودة، مرجع سابق، ص17.

282 برقية الأمين العام لوزارة الفلاحة رقم 080 المؤرخة في 2000/07/23، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، نظام الدعم عن طريق الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، وزارة الفلاحة، 2000، ص94، 95 (غير منشور).

283 ج ر العدد 77 الصادر بتاريخ 1996/12/11 ص 19-24.

1- حسب المادة **الثالثة** من هذا القرار يرفق كل طلب تسجيل في سجل الفلاحة بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق من بينها العقد الإداري بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.

يستفاد من ذلك أن المستثمرات الفلاحية التي لم تمنح لها بعد عقودها الإدارية لا يمكن لأعضائها بموجب قرار الاستفادة طلب التسجيل في السجل الفلاحي للحصول على بطاقة الفلاح المهنية التي تثبت صفة الفلاح، خاصة إذا علمنا أن الكثير من المستثمرات الفلاحية لم تحصل بعد على عقودها الإدارية[284].

وفي ذلك تأخير للاستثمار على مستوى المستثمرات الفلاحية، باعتبار أنه من جملة الوثائق الواجبة التقديم للاستفادة من قروض الاستثمار أو الاستغلال لا سيما في إطار البرنامج الوطني للتنمية الفلاحية نجد بطاقة الفلاح المهنية.

2- نجد المادة **الرابعة** من نص القرار تجبر المعني على تقديم وثيقة تؤكد ممارسته للنشاط الفلاحي بصفة شخصية مستمرة واعتيادية علاوة على العناصر التي يتكون منها الملف كما يجب أن تعكس هذه الوثائق النشاط الفلاحي الأساسي الذي يقدمه الطالب.

ومن خلال هذا الشرط تتبادر إلى الذهن جملة من الأسئلة :

ما نوع هذه الوثائق؟ كيف يمكن للفلاح أن يثبت ممارسة نشاطه بصفة اعتيادية ومستمرة؟ من أين يمكنه استخراج هذه الوثائق؟ وهل يعتبر مجرد التصريح بالعمل مصادقا عليه كاف لإثبات ممارسة النشاط الفلاحي؟

3- بناء على نص المادة **الخامسة** من القرار التي تنص على أن الشركاء المكونون شخصا معنويا يمارس نشاطا فلاحيا، فلاحين يمنحون حقا فرديا في الحصول على البطاقة بشرط أن يمارسوا النشاط الفلاحي بصفة شخصية مستمرة واعتيادية؟ وعليه فإن أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية يمكن لهم الحصول فرديا على بطاقة الفلاح المهنية، وتكون هذه البطاقة شخصية (المادة 19).

ويلتزم الفلاح بإعادة البطاقة فورا في حالة ما إذا وقع شطبه من سجل الفلاحة سواء بناء على طلبه لتوقفه عن النشاط: في حالة الوفاة، في حالة التوقف الكلي عن الاستغلال أو في حالة الإفلاس أو التسوية القضائية (المادة 6 من القرار).

---

[284] كالي كريم، العقار الفلاحي بالعاصمة، 2148 مستثمرة فلاحية لا تملك عقودا إدارية، جريدة الخبر، يومية وطنية، الثلاثاء 16 أبريل 2001، ص9.

ونستغرب كيف يشير النص إلى التزام الفلاح بإعادة البطاقة في حالة الوفاة، كما نتساءل هل من الممكن توقع حصول إفلاس أو تسوية قضائية في هذه الحالة على اعتبار أن النشاط الفلاحي ذو طابع مدني؟

كان على واضعي القرار توخي الدقة أكثر عند صياغته ليكون أكثر واقعية و أكثر مصداقية.

المطلب الثاني: الشروط الإضافية التي جاءت بها النصوص التطبيقية

بعض النصوص التطبيقية وسعت نطاق المستفيدين إلى بعض الفئات التي لا تستجيب للمعايير أو الشروط المحددة في القانون 19/87 السابق الذكر وأوجدت شروطا أخرى. تتمثل هذه النصوص في: – المنشور الوزاري المشترك رقم : 318/SM المؤرخ في 1989/03/18 المتعلق **بإعادة تنظيم أراضي القطاع العام الفلاحي- التحقيق في صفة المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الفردية**.

- منشور وزاري مشترك (وزارة الفلاحة، وزارة المالية، وزارة الداخلية، وزارة المجاهدين) رقم 548/SM المؤرخ في 1989/06/03 المتعلق **بإعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام – صفة المستفيدين**[285].

- منشور وزاري (وزارة الفلاحة) رقم 483/SM المؤرخ في 1992/10/13 المتعلق **بتسيير الأراضي التي لم تخصص بعد**.

- منشور وزاري (وزارة الفلاحة) رقم 508/SPM المؤرخ في 1992/11/02 المتعلق **بتصفية المنازعات المتعلقة بأراضي البلديات والعرش**.

الفرع الأول: الشروط الواردة في المناشير الوزارية المشتركة

1- المنشور الوزاري المشترك رقم 318/SM المؤرخ في 1989/03/18

صنف المستفيدين في ثلاث قوائم من جملة 34 ولاية و4122 مستثمرة فلاحية فردية (EAI) محصاة:

القائمة 1: تخص المستفيدين الذين يستوفون الشروط المطلوبة في المادة 10 من القانون 19/87 ولا يشكلون إخلالا بالقانون ويتمثلون في :

- الأعضاء الدائمون من المزارع الاشتراكية السابقة EX-DAS.

---

285 Circulaire interministérielle N:°548/SM du 03/06/1989 relative **à la réorganisation des terres agricoles du secteur public -qualité des bénéficiaires**, recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole national, septembre 1989, C.N.D.A, P69.

- حاملي الشهادات من مدارس ومعاهد الفلاحة.

- أرامل العمال الدائمون في المزارع الاشتراكية السابقة.

- عمال القطاع الفلاحي الموسمين.

- مؤطري القطاع الفلاحي : التأطير أخذ بمفهومه الواسع، هذا يعني جميع عمال القطاع الفلاحي (المحاسبون، الأعوان الإداريون).

القائمة 2: تخص المستفيدين الذين لا يستوفون الشروط المطلوبة في المادة 10 من القانون 19/87 لكنهم ليسوا بالضرورة غير شرعيين:

- قدماء مستفيدي الثورة الزراعية، من الأراضي المسترجعة لملاكها على سبيل التعويض.

- المستفيدين الذين انتزعت منهم الأراضي للمنفعة العمومية (لتحقيق مشروع عمومي كبير) والمقدمة على سبيل التعويض.

القائمة 3: تضم المجاهدين وذوي الحقوق والذين منحت لهم الأراضي بالاعتماد على التعليمة الوزارية المشتركة رقم 148/SM المؤرخة في 1986/04/27، والتعليمة الوزارية رقم: 428/SM المؤرخة في 1987/05/18. (الشروط التكميلية المكررة في التعليمة الوزارية رقم 103/SM المؤرخة في 1988/02/08).

والتي مفادها الأخذ بعين الاعتبار طلبات المرشحين من المجاهدين وذوي الحقوق الذين لا يمارسون أي عمل مأجور في القطاع الخاص أو العام.

هذه القائمة لا تشكل إشكالا في حالة ما إذا رشح المستفيدون من المنظمة الوطنية للمجاهدين (ONM)، إلا أن بعض المستفيدين لا يستجيبون لكل المعايير المطلوبة حيث أن بعضهم له دخل معتبر ممكن تقديره أو أنهم يشغلون وظائف عدة في وقت واحد.

ومن خلال كل ما سبق نقترح اتخاذ الإجراءات التالية :

أ/ مستفيدي القائمة الأولى: لا يشكلون إخلالا فيجب تثبيتهم.

ب/ مستفيدي القائمة الثانية: يجب إعادة النظر في حالاتهم : فتطبيقا لمبدأ **عدم شغل عدة وظائف في وقت واحد** فإن المستفيدين الذين لديهم مصدر آخر للرزق يجب إقصاؤهم، كما يجب إقصاء المستفيدين الذين لا يستغلون بصفة شخصية ومباشرة أراضيهم.

وتمنح الأراضي المجردة للمرشحين الذين يستوفون الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من

القانون 19/87، وتكون الأولوية لأبناء الشهداء بدون عمل والشباب أقل من 30 سنة بدون عمل.

إلا أنه يمكن تثبيت أو استبقاء المستفيدين البطالين، قدماء مستفيدي الثورة الزراعية، المستفيدين الذين انتزعت منهم الأراضي من أجل المنفعة العامة وصغار الفلاحين الذين لا دخل لهم.

ج/ مستفيدي القائمة الثالثة: وهم المستفيدون من المجاهدين وذوي الحقوق، سيعاد النظر في حالاتهم من قبل لجنة مختصة منشأة من أجل تطبيق المعايير الواردة في القانون 19/87.

وعليه فإن المجاهدين الذين يمتلكون دخلا سيقصون من المنح تطبيقا لمبدأ **عدم التجميع و عدم الجمع بين الوظائف**، أما الأراضي المجردة فستمنح للمرشحين المطابقين للمعايير أو الشروط مع إعطاء الأولوية لأرامل وأبناء الشهداء، المجاهدين والشباب أقل من 30 سنة بدون عمل.

ويلاحظ على هذا المنشور أنه أتى بمعايير جديدة للمنح لم تكن واردة في قانون المستثمرات الفلاحية منها تحديد سن المستفيد بأقل من 30 سنة.

وجاء هذا الشرط على إطلاقه يخص كل الشباب دون اشتراط الكفاءة أو التأهيل الزراعي أو على الأقل صفة الفلاح.

وقد تم خلق مستثمرات فلاحية فردية وفقا لشروط هذا المنشور، وعليه فإن هذا المنشور خالف ما جاء به القانون 19/87، وطبقا لمبدأ **تدرج القوانين** يجب على القاضي أن يمتنع عن تطبيقه لتعارضه مع نص أعلى منه.

2- المنشور الوزاري المشترك رقم 548/SM المؤرخ في 3 جوان 1989:

جاء هذا المنشور مكملا للعمليات التي استهلت بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 318/SM المؤرخ في 1989/03/18.

فبعد المرحلة الأولى من عملية التحقيق في صفة مستفيدي المستثمرات الفردية فإن المرحلة الثانية من العملية خصت مستفيدي المستثمرات الفلاحية الجماعية، وعلى هذا فإن جملة النتائج والإجراءات التي اتخذت فيما يخص مستفيدي المستثمرات الفلاحية الفردية طبقت على مستفيدي المستثمرات الفلاحية الجماعية بما فيها الشروط المستحدثة سيما تلك التي تخص سن المستفيدين (البطالين أقل من 30 سنة).

فعمليات استبدال المستفيدين غير الشرعيين تمت لصالح الشباب العاطل، المجاهدين وذوي الحقوق بدون دخل كاف وكذا خريجي معاهد التكوين الفلاحي. ومن خلال ملاحظة هذا المنشور يتضح لنا أن المستفيدين رتبوا وفق أولويات غير تلك المنصوص عليها في قانون المستثمرات الفلاحية، وبشروط إضافية تهدف إلى امتصاص البطالة من جهة واستغلال الطاقات الشابة من جهة ثانية.

الفرع الثاني: الشروط الواردة في المناشير الوزارية

3- المنشور الوزاري رقم 483/SM المؤرخ في 13 أكتوبر 1992 :

نص هذا المنشور الوزاري على وجود احتياطي من الأراضي غير المخصصة بعد، سواء للتكاليف الباهظة التي تتطلبها عمليات استصلاحها من جهة أو لصعوبة اختيار المستفيدين من جهة ثانية.

هذا الواقع أدى إلى عدم استغلال حوالي 128.000 هكتار ضمن 28 ولاية، وفيما يخص الأراضي غير تلك المتعلقة بالاستصلاح والتي تتمثل في الأراضي المتوفرة نتيجة التخلي، الإهمال إسقاط الحقوق أو لعدم تخصيصها بعد فإنه يجب منحها وفقا لمقتضيات القانون 19/87.

ولقد تم منح هذه الأراضي وفق الشروط والأولويات التي نص عليها المنشور الوزاري الحالي كالآتي :

1- كتعويض للمستفيدين والملاك المعنيين من استرجاع الأراضي المؤممة في إطار تطبيق القانون 25./90

2- خريجي التكوين الفلاحي.

3- قدماء عمال التسيير الذاتي.

4- البطالين مهما يكن سنهم (بالدرجة الأولى سكان الأرياف).

5- موظفي القطاع الفلاحي الراغبين في إنجاز نشاطات فلاحية. ومع المحافظة على الترتيب تكون الأولوية في كل حالة للمجاهدين وأبناء الشهداء.

يلاحظ أنه وبعد صدور القانون 25/90 المتعلق **بالتوجيه العقاري** ظهرت فئة جديدة من المستفيدين وهي الناتجة عن أثار استرجاع الأراضي المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين تطلبت التكفل بها وهذا شيء منطقي، غير أن الشيء المنافي للمنطق هو أن الترتيب والأولويات المنصوص عليها في قانون المستثمرات الفلاحية لم تحترم في هذا المنشور.

وإنما استحدث هذا الأخير ترتيبا آخر وأولويات أخرى ما عدا تلك المتعلقة بالمجاهدين وذوي الحقوق، **فكيف لمنشور وزاري أن يعدل قانونا؟**

وعليه نفس الملاحظة التي أبديناها سابقا نكررها، فعلى القاضي طبقا لمبدأ **تدرج القوانين** أن يمتنع عن تطبيقه لتعارضه مع نص أعلى منه وهو نص القانون 19./87

4- المنشور الوزاري رقم 508/SPM المؤرخ في 1992/11/02 :

نصت المادة 85 من القانون 90-25 المتعلق **بالتوجيه العقاري** على أن الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة لأملاك الولايات أو الدولة ولأراضي العرش الفلاحية[286] قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية يستفيدون بصفة أولية من تخصيص فردي، (لم يتضمن النص باللغة الفرنسية عبارة "**التخصيص الفردي**") على الأراضي الزائدة المتوفرة وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون 19/87.

وفي هذا الصدد عرفت الأراضي المعنية المخصصة للصندوق الوطني للثورة الزراعية[287]، عدة منازعات من بينها المطالبة بها من طرف المستفيدين السابقين لها والذين يعتبرون أنفسهم كملاك حقيقيين لهذه الأراضي[288]، وكذا منازعات بين هؤلاء المستغلين السابقين والمستفيدين من هذه الأرضي في إطار القانون 19/87 والتي بلغت في بعض الأحيان حد المشادات بين الطرفين[289].

ولهذه الأسباب صدرت التعليمة الوزارية رقم 508/SPM المؤرخة في 1992/11/02 المتعلقة **بتصفية المنازعات المتعلقة بأراضي العرش والبلديات**[290]، حيث تمثل هذه التعليمة الإطار القانوني لحل هذه المشاكل فهي تبين كمبدأ أساسي أن أراضي العرش والبلديات مملوكة للدولة ينظمها القانون 19/87 والقانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01.

- توزيع هذه الأراضي من طرف الدولة على مستوى الولايات المعنية، يجب أن يؤسس على معايير منظمة معدة مسبقا مع الأخذ بعين الاعتبار المستفيدين المتواجدين بعين المكان الحائزين لسند قانوني.

---

286 تسمى بأراضي العرش بنواحي الشرق والوسط، وبأراضي السابقة في الجهة الغربية، وتوجد بمناطق تتسم بقلة خصوبة أراضيها مثل مناطق وهران الداخلية وجهات تيطري الجنوبية، وأطراف بيلك قسنطينة، وتقدر مساحتها حاليا بحوالي 800.000 هكتار من بينها 100.000هكتار أراضي بلدية.

انظر د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص70.

والعرش : هو مجموعة من السكان لهم نفس العادات والتقاليد، ويتكون من عدة دواوير، انظر في هذا الموضوع :
BOUTEFNOUCHET Mustapha, La famille algérienne, évolution et caractéristiques récent, SNED, 2 édition, 1989, P43.

287 لقد تم بتاريخ 08 نوفمبر 1971 إدماج أراضي العرش ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بموجب **قرارات تخصيص**.

288 الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1995، ص23.

289 Note sur les terres Arch, ministère de l'agriculture, 1993, P5.

290 Circulaire ministérielle N°508/SPM du 2 novembre 1992 relative : l'apurement du contentieux lié aux terres dites communales et Arch.

وفي هذا الإطار تتم عملية تطهير الاستفادة من الأراضي، حيث أن المستفيدين الحائزين لسند قانوني طبقا لأحكام المواد 10 و28 من القانون 19/87 يحولون بصفة أولوية إلى أراضي أخرى.

والأراضي المتوفرة بعد هذا التطهير تمنح في إطار القانون 19/87 بصفة أولوية إلى المرشحين من المستغلين السابقين (الأصليين) الذين تتوفر فيهم الشروط التالية:

- الأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية الذين لم يكن لهم سلوك مخالف لحرب التحرير الوطنية.

- الأشخاص الذين يثبتون صفة قدماء المستغلين لأراضي العرش أو البلديات بمعنى أن يكونوا قد سبق لهم استغلال هذه الأراضي[291].

- أن يكون الأشخاص مقيمين بالبلدية المعنية أو ببلدية مجاورة لها.

- أن لا يملكوا أراضي خاصة (أراضي ملك) ولا يمارسون نشاطات أخرى مأجورة.

ويضاف إلى هذه الشروط المتعلقة بالمستغلين شرط آخر متعلق بالأراضي نفسها، وهو أن تكون هذه الأراضي من ضمن الأراضي التي كانت محل تحقيقات خلال الفترة الاستعمارية.

ونلاحظ أن هذه التعليمة تضع بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة 10 من القانون 19/87 شرطين إضافيين هما: شرط الإقامة وأقدمية الاستغلال.

هذا التمييز في المعاملة دفع بالمحكمة العليا إلى أن تكيف في قرار صادر عنها بتاريخ 1994/12/07 **أراضي العرش بطبيعتها ملك لأفراد العرش كلهم**[292]، الأمر الذي سمح لبعض الجهات القضائية أن تحكم بإرجاع هذه الأراضي لمستغليها الأصليين.

وقد طالبت وزارة الفلاحة في الندوة الوطنية للقضاء العقاري التي عقدتها وزارة العدل سنة 1993 من الجهات القضائية أن ترفع يدها عن مثل هذه القضايا طالما أن هذه الأرض تعود ملكيتها للدولة.

كما أوضحت بأن الحلول المتوخاة لمثل هذه القضايا حلول إدارية بحتة ولا تستلزم إثارتها أمام القضاء لأن المدعيين بملكية هذه الأراضي لا يملكون العقود الخاصة بها[293].

---

[291] يمكن أن يثبت ذلك عن طريق الإرث أو بمقتضى منح حاصل وفقا للأعراف المحلية أو طبقا لقانون سيناتوس كونسلت. انظر : د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 75.

[292] قرار المحكمة العليا رقم : 11365 الصادر بتاريخ 1994/12/07، رقم الفهرس 1966.

[293] المنازعات العقارية الفلاحية، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مرجع سابق، ص 23.

وقد وضع الأمر 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري حدا نهائيا لهذه الأوضاع والمنازعات، حيث نصت مادته 13 بصفة حاسمة على أن: "**أراضي العرش والباديات تبقى ملكا للدولة وتستغل وفقا للقانون 19/87 بدون تمييز بين المستفيدين**".

والهدف من كل الشروط السالف ذكرها هو أن الدولة لا تمنح الأرض إلا لمن تتوفر فيه شروط استغلالها استغلالا أمثل والحفاظ على وجهتها الفلاحية.

هذا طبعا من حيث النصوص، لكن في التطبيق لم تحترم هذه الشروط من طرف الإدارة ومنحت أراضي لأشخاص لا تتوفر فيهم الشروط وبعد اكتشاف الأمر وإصدار قرارات بسحب الاستفادة من طرف بعض الولاة، لم تقبل الغرفة الإدارية للمحكمة العليا آنذاك هذا التراجع وألغت قرارات إلغاء الاستفادة مستندة على الاجتهاد القضائي الإداري المستقر والذي بموجبه لا يمكن للإدارة أن تسحب قرارات رتبت حقوقا بناء على خطئها الشخصي[294].

وحتى ولو لم ترتكب الإدارة أي خطأ فإن القرار الإداري القاضي بالاستفادة والذي لم تمارس ضده دعوى الإلغاء في المهلة القانونية وهي **مهلة أربعة أشهر من يوم التبليغ** يتحصن بالرغم من أن القرار غير شرعي. وهو مبدأ مكرس من قبل **مجلس الدولة الفرنسي**، لكن المجلس يفرق بين حالتين :

1– القرار غير الشرعي الذي تصدره الإدارة وهي مسئولة عن عدم شرعيته والذي ليس للمواطن يد فيه.

2- القرار غير الشرعي الذي تصدره الإدارة بناء على مناورة وتحايل من المواطن، هنا الإدارة ليس لها سحب القرار وإنما تلجأ إلى :

أولا: إلغاء مقام الموظف المتواطئ، ثانيا: رفع شكوى بوجود تصريح كاذب[295].

إلا أن أخذ المحكمة العليا بهذا المبدأ المكرس من طرف مجلس الدولة الفرنسي يعد مخالفا للأهداف التي يرمي إليها القانون 19/87 والمتمثلة في المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالا أمثل[296].

---

[294] أ / زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، كتاب المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص114.

[295] بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 8.

[296] جميلة فورار، مرجع سابق، ص7.

ونتيجة للانحرافات العديدة التي وقعت والمتمثلة في منح أراضي لمستفيدين لا تتوفر فيهم الشروط التي وردت في المادتين **التاسعة والعاشرة** من القانون 19/87، ونظرا كذلك للنقائص والمشاكل التي اعترضت التطبيق السليم لقانون المستثمرات الفلاحية شرعت الإدارة في تطهير المستثمرات الفلاحية.

إن أول عمليات تطهير العقار الفلاحي بدأت مباشرة بعد الانتهاء من إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية نهاية ديسمبر 1988 وخلق المستثمرات الفلاحية الجديدة، وقد تم ذلك على ضوء مناشير وزارية بينت صفة المستفيدين وخصائصهم سواء على مستوى المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.

حيث أنه وبعد أحداث أكتوبر 1988 اعتلى السيد **قاصدي مرباح** (وزير الفلاحة آنذاك) منصب رئيس الحكومة، وعمل على تطبيق القانون 19/87 والتطهير الصارم للعقار الفلاحي العمومي المختلس والمبذر (أحصيت 3000 حالة استفادة غير شرعية)، هذا التطهير دام عدة سنوات، وإلى غاية سنة 1996 بقيت 300 حالة لم تسو بعد، غير أنه من غير الممكن معرفة العدد الحقيقي للاستفادة غير الشرعية نظرا لحالات اتخاذ أسماء ظاهرية وكذا عدم الجدية في إجراء التحقيقات للكشف عن كل حالات الاستفادة غير الشرعية[297].

وفي سنة 1991 صدرت التعليمة الوزارية رقم : 343/SM المؤرخة في 1991/12/01[298] تعالج حالة المستفيدين غير الشرعيين الذين لم يحرروا الأراضي، وهذا من أجل استكمال المرحلة الأولى من التطهير التي كما يبدوا لم تحقق النتائج المرجوة منها، وذلك نتيجة ظهور مستجدات على أرض الواقع تعيق التطهير نظرا لوجود مستفيدين غير شرعيين استثمروا على الأراضي ويرفضون مغادرتها.

وعليه عملت هذه التعليمة على تصنيف المستفيدين غير الشرعيين بالنظر إلى استثمارهم أو عدمه على هذه الأراضي، وذلك كالآتي:

- مستفيدين غير شرعيين لم يستثمروا ويرفضون تحرير الأراضي.
- مستفيدين غير شرعيين استثمروا ويرفضون تحرير الأراضي.

ما يلاحظ على هذه التعليمة أنها اعتبرت مستفيدا غير شرعي كل مستفيد لم تكن مواصفاته مطابقة لما أملته المادتين 9 و10 من القانون 19/87 دون أن تشير إلى المستفيدين الذين منحوا هذه

---

[297] MESLI MOHAMED ELYES, op.cit, p50.

[298] Instruction ministérielle N:°343 du 1 décembre 1991.

الأراضي تكريسا لما جاءت به المناشير الوزارية السالفة الذكر والتي بموجبها وسعت دائرة هؤلاء المستفيدين بل وأملت شروطا لم يملها القانون نفسه **كشرط السن** مثلا.

فهل يعني هذا أن هؤلاء المستفيدين سيعتبرون هم أيضا غير شرعيين لأنهم لم يستوفوا الشروط التي وردت في القانون 19/87؟

أم أنهم سيعتبرون شرعيون باعتبار أن هذه المناشير تعتبر تطبيقية للقانون في حد ذاته؟

وقد اقترحت التعليمة محل المناقشة الحلول التالية بغية تطبيقها على أرض الواقع:

أ/ بالنسبة للمستفيدين غير الشرعيين (غير المطابقين للمادة 10 من القانون 19/87) الذين لم يستثمروا ويرفضون مغادرة أو تحرير الأراضي : بهدف تمكين المرشحين الراغبين في الاستفادة منها فإن على الولاة اتخاذ الإجراءات اللازمة لطردهم ولهم الحق في استعمال القوة العمومية إن اقتضت الضرورة.

ب/ أما المستفيدون غير الشرعيون الذين قاموا بعمليات الاستثمار فتختلف الحلول المقترحة بالنسبة لهم حسب الحالات:

1- بالنسبة للأراضي الممكن ضمها إلى مستثمرات محاذية في حالة مالية موسرة تدمج باتخاذ جميع إجراءات الضم الواجبة الإتباع.

2- بالنسبة لباقي الحالات الأخرى:

2-1- إما أن يستبدل المستفيد غير الشرعي بمرشح مستوف للمواصفات والشروط المطلوبة في المادة 10 من القانون 19/87 وقادر على تحمل أصول وخصوم الاستثمار المنجز.

2-2- وإما أن يستبدل المستفيدون غير الشرعيون بملاك أممت أراضيهم في إطار تعويض الأراضي ومستعدين لتحمل أعباء الاستثمار المعني ومواصلته.

وفي حالة ما إذا أنجز الاستثمار عن طريق قرض بنكي استفاد منه المستفيد غير الشرعي لم يطلع عليه المستفيد المستخلف، تبقى مسؤولية المستفيد غير الشرعي قائمة في مواجهة بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR .

إن عملية تطهير المستفيدين غير الشرعيين على ضوء هذه التعليمة لم تتحقق على أرض الميدان وهذا لأن بعض المستفيدين المصنفين كمستفيدين غير شرعيين- خاصة أولئك الذين استثمروا- رفضوا مطلقا إخلاء الأراضي رغم قرارات السحب والطرد التي صدرت في مواجهتهم.

ومن أجل إتمام عملية تطهير المستثمرات الفلاحية من الأشخاص الذين استفادوا بطريقة غير شرعية من الأراضي الفلاحية قامت الإدارة بإصدار المنشور الوزاري رقم : 481/SM المؤرخ في

1992/10/13 يتعلق **بتطهير المستثمرات الفلاحية**[299] وإرسال مذكرات وتعليمات إلى المصالح المعنية لإقصاء المستفيدين غير الشرعيين. هذا المنشور يبين الإجراءات العملية من أجل تسوية نهائية لهذه الحالات وتمثلت في :

1- حالة المستفيدين غير الشرعيين الذين قاموا بعمليات الاستثمار :

في كل الحالات على إدارة أملاك الدولة بالتنسيق مع إدارة الفلاحة جرد حالة الأماكن والبدء بتقييم الاستثمارات المنجزة حسب بطاقة التقويم مع الإشارة إلى النفقات وتحديد طبيعة التمويل (تمويل شخصي أو بنكي).

يتم التقويم على أساس الوثائق المقدمة من المستفيد، وفي حال غياب هذه الوثائق فإن على الإدارة القيام بعملية تقويم الاستثمار حسب التكلفة السارية عند الإنجاز.

وفي حالة الاحتجاج على مبلغ التقويم يمكن للمستفيد غير الشرعي المعني الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

حالة الأماكن تمثل الاستثمارات المنجزة من طرف المستفيد غير الشرعي وكذا الأموال المتنازل عنها عند تكوين المستثمرة، ونميز هنا بين حالتين:

أ/ حالة المستثمرة الفلاحية الفردية: ويمكن انتهاج حلين:

- على مندوب الإصلاحات الزراعية (الفلاحية) DRA تعيين مستخلف يتعهد بتحمل مبلغ الاستثمارات كما حددته الإدارة.

- المستفيد غير الشرعي المعني يقترح على الإدارة مستخلفا من أجل تحمل مبلغ الاستثمارات الذي يعترف به صراحة.

ب/ حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية : ولا تخلو الحالة من ثلاثة حلول ممكنة :

- تقترح الإدارة – حسب الحالة – مستفيد أو عدة مستفيدين مستخلفين يتعهدون بتحمل الاستثمارات المنجزة.

- يقترح المستفيد أو المستفيدين غير الشرعيين المعنيين على الإدارة مستخلفا أو أكثر حسب الحالة.

---

[299] Circulaire ministérielle N:°481/SM du 13 octobre 1992 : Assainissement des exploitations agricoles issue de la loi 87-19 du 08/12/1987. Cas des attributions non conformes.

- يقترح أعضاء المستثمرة الجماعية الباقين بعد إسقاط الحق عن المستفيد أو المستفيدين غير الشرعيين مستخلفا أو عدة مستخلفين حسب الحالة.

بالنسبة للحلين الأخيرين، يجب أن يكون اقتراح المستخلفين في أجل أقصاه شهرين **من تاريخ إعلان الإدارة عن أمر الاستخلاف.**

وفي كل حالة يجب أن يكون المستخلف للمستفيد غير الشرعي مستوفيا للشروط والمعايير المحددة بالمادة 10 من القانون 19/87.

وإذا تعذرت الحلول السابقة خاصة إذا تم الاحتجاج على مبلغ تقويم الاستثمارات، فإن على المستفيد غير الشرعي إخلاء الأماكن وله المطالبة بحقوقه أمام الجهات القضائية المختصة.

وفي حالة إصراره على البقاء في الأماكن على الوالي اتخاذ كافة الإجراءات القانونية للضغط على المعني بالأمر لإخلاء الأمكنة واستخلافه.

في كل الحالات على مندوب الإصلاحات الفلاحية إعلام بنك الفلاحة والتنمية الريفية بقائمة المستفيدين غير الشرعيين.

2- حالة المستفيدين غير الشرعيين الذين لم يستثمروا على الأراضي ويرفضون إخلاء الأمكنة :

على المستفيدين غير الشرعيين الذين لم يستثمروا في المستثمرات التي استفادوا منها أن يخلوا الأمكنة في أجل شهر.

وبعد انقضاء الأجل على الوالي اتخاذ جميع الإجراءات القانونية من أجل إخلاء الأراضي وتعيين مستخلفين للمستفيدين غير الشرعيين المعنيين مطابقين لما يحدده القانون 19/87 من شروط.

ورغم وضوح المنشور الوزاري رقم 481/SM المؤرخ في 13 أكتوبر 1992 وتبيانه للإجراءات اللازمة للتخلص من هذه النزاعات، إلا أنه وإلى غاية سنة 1994 لم تسو أي حالة من حالات الاستفادة غير الشرعية.

ولم ينجح المسعى المتعلق بتطهير المستثمرات الفلاحية لأهمية الاستثمارات المحققة من طرف المستفيدين في هذه الأراضي. وأمام هذا التماطل في تطبيق التطهير الصارم والجدي وصعوبته يثار التساؤل **حول مصير الاستثمار في المستثمرات الفلاحية؟**

إن كل هذه المشاكل التي تتخبط فيها المستثمرة الفلاحية لاسيما عدم استقرار أعضائها والتأخر الملحوظ في عمليات الاستخلاف بالنسبة لحالات الاستفادة غير الشرعية يعد في حد ذاته عائقا أمام

الاستثمار على أراضيها، هذا في حالة ما إذا لم تؤجر الأرض من الباطن، وفي الحالات التي لم يغطى فيها العمران على أراضي المستثمرات[300].

وعلى هذا فإن الحديث عن الاستثمار في ظل قانون المستثمرات الفلاحية صعب طالما أن المستفيد لم يحدد بشكل دقيق ولم توفر له الظروف الملائمة للاستقرار الفعلي.

المبحث الثاني: ممارسة الرقابة من خارج الدولة بصفتها مالكة للرقبة

خلافا لأحكام قانون الثورة الزراعية وقوانين التسيير الذاتي جاء القانون 19/87 بنمط جديد لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية تفاديا للأخطاء الناتجة عن تقييد السياسة العقارية سابقا.

فمن جهة وحماية للمستثمرة الفلاحية منع في المادة 42 منه أن تكون الحقوق الممنوحة للمستغلين موضوع تجريد أو تحديد للملكية.

ومن جهة أخرى وضمانا لعدم إخضاع المستثمرة الفلاحية للتسيير الإداري كما كان سائدا في السابق وما نتج عن ذلك من أخطاء أثرت سلبا على المردود والإنتاج الفلاحي نص في المادة 43 منه على الاستقلالية في التسيير من قبل المستفيدين[301] وعدم جواز تدخل الإدارة في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية أو فرض عقوبات أو تقييد الملكية أو التجريد منها إلا عن طريق القضاء. وأبعد الدولة عن تسيير هذه المستثمرات، ويعني ذلك الاستقلال التام لتحقيق مبدأ **الإدارة الذاتية**.

وبالتالي تعد الدولة ملزمة بعدم التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات، وتعد كل مخالفة للأحكام السالفة الذكر تسييرا فعليا يترتب عليها تطبيق أحكام المسؤولية المدنية والجزائية المنصوص عليها في هذا المجال على المخل (المادة 2/43 من القانون 19/87).

ولعل المشرع قد هدف من وراء ذلك إلى تحرير المبادرات العملية بالنسبة للمنتجين الفلاحين ليتحمسوا في العمل من أجل زيادة الإنتاج العام والإنتاجية وتحقيق الفعالية الفلاحية[302].

لكن ما يؤخذ على مبدأ عدم التدخل هذا أنه لم يستثن إشراف الحزب (الحزب الواحد قبل صدور دستور 1989) وتدخل مديرية الفلاحة وإسهامات المنظمة الوطنية للفلاحين.

---

[300] OUKAZI Ghania, foncier agricole- une nouvelle loi en préparation-, EL WATAN du 14/05/2000, P4.

[301] بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 17.

[302] صدوق عمر، مرجع سابق، ص 73.

ثم إن التطبيق الفعلي والصارم للمادة 43 قد يضع عقبات أمام المصالح المكلفة بتوجيه وتنسيق نشاطات القطاع الفلاحي، وهو ما يحول بالتالي دون إلزام المستثمرات الفلاحية بإتباع الخطة الوطنية للإنتاج[303].

ومن ثم فإنه ورغم أن المادة 43 من القانون 19/87 منعت على الموظفين التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية لتفادي الأخطاء التي وقعت تطبيقا لقانون الثورة الزراعية، فإن الاستقلال بالإدارة والتسيير لا يمنع الدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة ومسئولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالا أمثل نظرا لوظيفتها الاجتماعية الهامة من ممارسة الرقابة على المنتجين واستعمال الصلاحيات المخولة لها قانونا[304].

فالمشرع اعتبر الأرض ثروة والدولة مسئولة عن ضمان استغلالها استغلالا أمثل، واعتبر من جهة أخرى أن تحويلها عن وجهتها الفلاحية تعسف في استعمال الحق، وهذا الموقف أملته الوظيفة الاجتماعية للأرض كما سلف الذكر.

وتدخل الدولة من أجل فرض رقابتها يكون بطريقتين حددهما القانون:

- الطريقة الأولى: بممارستها لحق الشفعة

- الطريقة الثانية: بمراقبة عدم إخلال المستفيدين بالالتزامات الواردة في القانون 19/87 والنصوص المطبقة له، وذلك عن طريق المعاينات والزيارات الميدانية بواسطة أجهزة مختلفة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 51/90[305].

المطلب الأول: ممارسة حق الشفعة من طرف الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري

خولت المواد 52 و71 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المتضمن **التوجيه العقاري** والمادة 2/24 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/8 المتعلق **بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، وكذا المادة 118 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/25 المتضمن **قانون التسجيل** للدولة والجماعات

[303] المرجع السابق، ص81.

[304] أ / زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، كتاب المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 116 .

[305] بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 17.

المحلية ممارسة حق الشفعة سواء وردت على الأراضي الفلاحية أو الأراضي العامرة والقابلة للتعمير (الأراضي الحضرية) أو الواردة على كل الأموال التي تمارسه إدارة التسجيل، وهذه الأخيرة لا تعنينا في هذا الموضوع.

بل سنقصر دراستنا على ممارسة حق الشفعة من قبل الدولة على الأراضي الفلاحية[306].

ونظرا لعدم وجود نص خاص ينظم ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة عن طريق الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري، بل هناك مشروع مرسوم فقط ما زال قيد الدراسة فإنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة للشفعة والمنصوص عليها في المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني الجزائري[307]، حيث تشكل هذه القواعد مرجعا وسندا يرجع إليه فيما لم يرد فيه نص خاص بشأن استعمال حق الشفعة.

الفرع الأول: حق الشفعة في القواعد العامة (الشريعة العامة)

تم تنظيم حق الشفعة في القواعد العامة في المواد 794-807 م ج، حيث تشكل هذه القواعد مرجعا وملتجأ يرجع إليه فيما لم يرد فيه نص خاص بشأن استعمال حق الشفعة.

1- مفهوم الشفعة:

الشفعة لغة: الشفعة لغة مأخوذ من الشفع وهو الضم أي ضم عدد إلى عدد، لأن صاحب الحق فيها يشفع ماله بها فيضم مال غيره[308].

والشفع ضد الوتر وهو الزوج، تقول : كان وترا فشفعته شفعا.

وشفع الوتر من العدد شفعا صيره زوجا.

أما الشفعة اصطلاحا: فقد عرفها الأستاذ **مهدي كامل الخطيب** بأنها "رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونا، وهي سبب من أسباب كسب الملكية"[309].

---

306 د/ زوينة عبد الرزاق، حق الشفعة في إطار القانون رقم 90-25 المتضمن **التوجيه العقاري**، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية لسنة 1999، العدد الثاني، ص150.

307 د/ بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 187 .

308 لطوف عبد الوهاب، الشفعة في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 1983، ص 21.

309 أ. الخطيب مهدي كامل، الموجز في شرح أحكام الشفعة، الطبعة الأولى، دون دار نشر، 2000، ص 1.

وعرفها الدكتور **حسن كيرة** بأنها : "قدرة أو سلطة تخول من يقوم به سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا أظهر إرادته في ذلك،

وهذا الحلول حلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع أو المترتبة عليه"[310].

وقد ورد تنظيم أحكام الشفعة في القانون المدني الجزائري في الكتاب الثالث منه المعنون "**الحقوق العينية الأصلية**" من الباب الأول الموسوم "**حق الملكية**" من الفصل الثاني تحت عنوان طرق اكتساب الملكية، القسم الخامس منه والذي يضم 14 مادة ابتداء من المادة 794 م ج إلى المادة 807 مدني جزائري.

هذه النصوص مماثلة إلى درجة التطابق تقريبا مع تلك الواردة في القانون المدني المصري، مما يسمح لنا بالرجوع إلى الاجتهادات الفقهية والقضائية المصرية لتوضيح ما غمض من أحكام[311].

ولقد أوردت المادة 794 م ج من التقنين المدني تعريفا وجيزا وشاملا للشفعة جاء فيه بأنها "**رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار**"[312].

فهي بذلك مكنة أو رخصة إذا استعملها من توافرت فيه الشروط فإنه يحل محل المشتري في أخذ عقار باعه صاحبه، وهي لا تكون إلا ببيع العقار كما تبين من نص المادة.

بمعنى أنه يجب أن تنصب المعاملة على بيع عقار حيث لا شفعة في المنقول، لأن المنقول لا يأخذ باستعمال حق الشفعة إنما يرد عليه حق الاسترداد كما لا تجوز الشفعة إذا لم تتم المعاملة في شكل عقد بيع.

ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع على عقار كحق الانتفاع مثلا، حيث تنص المادة 684 من القانون المدني على أنه: "**يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية**".

---

[310] د. كيرة حسن ، الموجز في أحكام القانون المدني، دار الفكر العربي، دون سنة، ط3، ص515.

[311] لطوف عبد الوهاب، مرجع سابق، ص27.

[312] وتقابلها المادة 935 مدني مصري حيث جاء فيها: "**الشفعة رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري**".

ونصت المادة **الثالثة** من مشروع المرسوم المتعلق **بكيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية** على تعريف للشفعة حيث عرفها بالشكل التالي :

"**الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عمليات البيع**".

الشيء الملاحظ على هذا التعريف هو أنه لم يحدد نوع البيع بل استعمل عبارة "في عمليات البيع، **فهل معنى هذا أنه يشمل كل البيوع، أي المنقول والعقار أم العقار فقط؟**

- د/ بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 187.

يتضح لنا مما سبق أن الشفعة نظام استثنائي يمس بحرية التعاقد وحرية التصرف وحق الملكية وحقوق المشترين على السواء بما يعنيه من إحلال الشفيع محل المشتري الذي اختاره البائع[313] فيفرض على البائع مشتر غير الذي ارتضاه، فبمقتضاه يجد المشتري نفسه مجبرا على التخلي عن العقار الذي اشتراه ويجد البائع نفسه طرفا في عقد مع شخص آخر غير الذي أراد البيع له.

ولذلك يجب عدم التوسع في نصوص الشفعة ولا القياس عليها، بل ينبغي التضييق من نطاق هذا النظام والتشدد في شروطه وإجراءاته مراعاة لطابعه الاستثنائي، وعلى هذا الأساس أحاط المشرع حق الشفعة بمجموعة من القيود الإجرائية والموضوعية ووضع ضوابط لاستعمال هذا الحق.

وقد عرفت المجتمعات القديمة المختلفة بعض أشكال الشفعة وصورها، إلا أنها لم ترق إلى مستوى النظام المتكامل إلا في ظل الشريعة الإسلامية والتي تأثرت بها القوانين العربية لاحقا فأخذت الكثير منها[314].

وتكييف الشفعة محل خلاف فقهي كبير، ففي حين ذهب فريق إلى القول بأنها حق عيني لأنها تتولد من ملكية العقار المشفوع به، ورتبوا على ذلك نتائج أهمها أن دعوى الشفعة من اختصاص المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار المشفوع فيه.

فإن فريقا آخر ذهب إلى القول بأنها حق شخصي لصيق بشخص الشفيع لاتصاله به وهو الحق في أن يصير مشتريا بالأفضلية.

وخلصوا إلى القول بأنه لا يورث ولا تصح حوالته، كما لا يجوز لدائني الشفيع استعماله باسمه.

والصحيح على ما يرى – الدكتور **عبد الرزاق السنهوري**- أنها ليست بحق عيني ولا بحق شخصي، بل هي ليست حقا أصلا وإنما هي **سبب من أسباب كسب الحق** (الملكية)، فهي واقعة مادية ومصدر للحق[315] مع فارق بين الحق ذاته وبين سبب من أسباب كسبه، ويؤكد السنهوري بأن الشفعة والحيازة كلاهما ليسا بحق عيني ولا بحق شخصي، بل هما واقعتان قانونيتان تدخلان في أسباب كسب الملكية، فهما بذلك ليسا بحقوق، بل هما مصدر للحقوق[316] لا يحتملان وصفهما بالحق العيني ولا بالحق الشخصي وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري، والشفعة مصدر مركب من عناصر ثلاث :

- قيام سبب من أسباب الأخذ بها.

---

[313] د/ كيرة حسن ، مرجع سابق، ص515.

[314] لطوف عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 17.

[315] د/ السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، دار الفكر العربي، 1968، ص 447.

[316] المرجع السابق، ص 451.

- حصول بيع العقار المشفوع فيه.

- إرادة الأخذ بالشفعة.

2- أسباب الشفعة وشروطها :

2- أسباب الشفعة : قصر القانون المدني الجزائري أسباب الشفعة في سببين :

I- تفرق عناصر الملكية (الملكية، الانتفاع)   II- الشيوع

ولم ينص على شفعة الجوار مجاراة للمذهب المالكي[317]، وسعيا للانسجام مع النظام السياسي القائم إبان وضع نصوص هذا القانون وتضييقا لنطاق الشفعة باعتبارها استثناء يستوجب عدم التوسع فيه.

فضلا عما في شفعة الجوار من فتح الباب للاحتكار، والتوسع غير المحبذ للملكية وتقييد حرية المعاملات إذ ما من صاحب عقار إلا وله جيران.

والسبب الأول الذي أخذ به المشرع الجزائري في القانون المدني للأخذ بالشفعة يجد مبرره في إعادة تجميع ما تفرق من عناصر الملكية في يد شخص واحد ووضع حد لحالة غير ملائمة في ذاتها وهي تجزئة الملكية[318] وتوقيا لمنازعات محتملة بين من توزعت عناصر الملكية بأيديهم، وله صورتان حددتهما المادة 795م ج وهما :

1- مالك الرقبة: إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة

فمالك الرقبة مقدم على غيره من الشفعاء من غير رتبته والمشترين إذا ما بيع حق الانتفاع لما في ذلك من دفع ضرر محتمل عنه بانقضاء حق الانتفاع، وإعادة تجميع عناصر الملكية في يده.

2- صاحب حق الانتفاع: إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها[319]، وهو وإن تأخر مرتبة عن مالك الرقبة فإن سببه هو نفس سبب مالك الرقبة.

---

[317] والقول بشفعة الجوار سبب انفرد بالقول به فقهاء الحنفية دون سائر فقهاء المذاهب الأخرى،
انظر : د. كيرة حسن، مرجع سابق، ص 536.

[318] لطوف عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 28.

[319] وفي هذه المسألة بالذات لدينا القرارين التاليين:

1- **القرار الأول** : القرار رقم 54388 المؤرخ في 1988/12/25، منشور في المجلة القضائية لسنة 1992، العدد الثالث، ص 84، جاء فيه : "من المقرر قانونا، أن حق الشفعة يكون لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفته الإجراءات والخطأ في تطبيق القانون يعد غير وجيه.

حيث أنه يحض بالتفضيل في شراء العقار الذي له عليه حق انتفاع دون غيره من المشترين، تمكينا له من لم شتات عناصر الملكية بين يديه.

II- الشيوع : إذا بيع جزء من العقار الشائع لأجنبي، أما إذا بيع العقار لأحد الشركاء في الشيوع لا شفعة[320].إن السبب الثاني للأخذ بالشفعة يجد مبرره في منع تجزئة العقارات قطعا صغيرة فضلا عن أن من شأن استعمال الشفعة بالنسبة للشريك الإسهام في تنظيم الملكية العقارية، بتجميع الحصص الشائعة أو بعضها في يد واحدة تتولى ممارسة سلطاتها عليها وتفادي محاذير إدارة المال المملوك

ولما كان من الثابت – في قضية الحال- أن قضاة المجلس لما رأوا أن المستأجر لا يدخل ضمن الحالات الثلاثة المنصوص عليها في المادة 795 من القانون المدني باعتبار أن حق الإيجار هو حق شخصي في حين الانتفاع هو حق عيني، ومن ثم فإنهم بقضائهم كما فعلوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما".

2- **القرار الثاني**: القرار رقم 150100 المؤرخ في 1997/11/19 منشور في المجلة القضائية لسنة 1997، العدد الثاني، ص 55، جاء فيه: "من المقرر قانونا أنه يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون، ومن المقرر أيضا أنه يثبت حق الشفعة:

1- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب.

2- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع لأجنبي

3 - لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

ولما ثبت – في قضية الحال- بأن قضاة المجلس قرروا بأن صفة الطاعنين كمستأجرين للأمكنة لا تسمح لهم التمسك بأي حق من حقوق الشفعة ولا يمكن اعتبارهم كذلك منتفعين حسب مفهوم المادة 844 من القانون المدني، فإنهم سببوا قرارهم تسبيبا كافيا، وبالتالي فإن النعي على القرار المطعون فيه بانعدام الأسباب ليس في محله".

وانظر كذلك بخصوص هذين القرارين :

أ.حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 177، 178.

[320] وفي هذا الشأن يوجد القرار رقم 202380 المؤرخ في 2000/11/22، صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، القسم الثالث ، غير منشور، جاء فيه : "من المقرر قانونا بالمادة 795 من القانون المدني أن حق الشفعة يثبت للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار لأجنبي دون الإشارة إلى كون هذا الشريك وارثا أم لا.

ولما كان ثابتا – في قضية الحال- أن الطاعن أصبح مالكا على الشيوع مع بقية الورثة المطعون ضدهم عندما اشترى مناب أختهما في كل حقوقها العقارية بموجب عقد توثيقي مؤرخ في 1991/01/29 مسجل ومشهر.

ومن ثمة فإنه لم يعد أجنبي عن العقار المشاع لما اشترى مرة ثانية كل الحقوق العقارية التي آلت إلى أختهما الثانية بموجب عقد توثيقي مؤرخ في 1996/12/23 عملا بأحكام المادة 795 من القانون المدني، كما ذهب إليه خطأ قضاة المجلس عندما برروا موقفهم بأن الطاعن أجنبي عن الملكية الشائعة لأنه ليس وارثا وكرسوا للمدعى عليهما الطعن في حق استعمال الشفعة، وبذلك فقد أخطئوا في تطبيق القانون مما يتعين نقض قرارهم".

انظر : أ. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري- في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا-، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 180.

على الشيوع، ناهيك عن أن الشريك أولى بالحصة المباعة من الأجنبي كون الشفعة تؤدي إلى انقضاء حالة الشيوع إذا لم يكن للبائع إلا شريك واحد، أو إلى التقليل من عدد الشركاء في حالة تعددهم[321].

غير أن الحق في الشفعة بسبب الشيوع يسقط فيما إذا حصل تقسيم العقار بين الشركاء المالكين على الشيوع، فيصير نصيب كل واحد منهم مفرزا.

فهنا إذا أقدم أحدهم على بيع حصته – بعد القسمة- زال مبرر الأخذ بالشفعة بزوال الشيوع.

ومرتبة الشريك في الشيوع حسب ما جاء في المادة 795 م ج أسبق من مرتبة صاحب حق الانتفاع لكنها دون مرتبة مالك الرقبة.

أ - شروط الأخذ بالشفعة : أخضع المشرع حق استعمال الشفعة لشروط، وألزم من يثبت له استعمال هذا الحق بمراعاتها حتى يمكنه الحلول محل المشتري.

1- الشروط المتعلقة بالشفيع : وأول هذه الشروط يتعلق بالأهلية الواجب توفرها في الشفيع، إذ يوجب القانون في الشفيع توافر أهلية التصرف المنصوص عليها في المادة 2/40 من القانون المدني وهي بلوغ سن 19 سنة كاملة متمتعا بقواه العقلية وغير محجور عليه، وذلك لكون الشفيع في حكم الشاري[322]، وألا يكون من الأشخاص الممنوع عليهم شراء العقار المشفوع فيه أو من المحظور عليهم الأخذ بالشفعة[323]، فيجب أن تتوافر في الشفيع الأهلية الواجبة للأخذ بالشفعة.

ولما كان الأخذ بالشفعة من أعمال التصرف باعتبار أن الشفعة تعد مصدرا من مصادر اكتساب الملكية فهي ليست من أعمال الإدارة، إذ هي في حكم شراء العقار المشفوع فيه والشفيع يحل بإرادته في هذا التصرف القانوني.

لذلك فإن الأهلية الواجبة للأخذ بالشفعة هي أهلية التصرف لا أهلية الإدارة.

وعلى ذلك إذا كان الشفيع كامل الأهلية المدنية المحددة في القانون المدني بتسعة عشر سنة كاملة – كما سلف الذكر- وغير محجور عليه جاز له أن يتبع الإجراءات القانونية التي حددها المشرع عن طريق إبداء رغبته فيها.

ولكن قد يثور السؤال التالي : **هل يجوز للوكيل الأخذ بالشفعة بدل الشفيع ؟**

هنا نفرق بين حالتين :

---

[321] لطوف عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 29.

[322] د. كيرة حسن ، مرجع سابق، ص 576.

[323] راجع المواد 402، 411، 412 من القانون المدني الجزائري.

- إذا كان الوكيل قد منحه الشفيع توكيلا عاما ولم يجز له صراحة في صلب الوكالة الأخذ بالشفعة فلا يجوز له إبداء رغبته فيها نيابة عن الموكل الشفيع لأن وكالته تقتصر على بعض الأعمال الإدارية فقط.

ومن ثم لا بد من وكالة خاصة يتم بموجبها الأخذ بالشفعة لأن الأخذ بها كما قلنا من أعمال التصرف تتطلب وكالة خاصة[324].

ويجب أن تتوفر في الوكالة في هذه الحالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة، وهذا ما أشارت إليه المادة 572 من القانون المدني.

لأن الشفعة تعتبر مصدرا من المصادر الناقلة للملكية، بل حتى التعبير عن إبداء الرغبة فيها يتم بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر يعلن للبائع والمشتري معا عن طريق كتابة الضبط، وهذا ما أشارت إليه المادة 801 من القانون المدني.

لذلك فإننا نرى أن الوكيل لا يستطيع الحلول محل الشفيع في إتباع إجراءات الشفعة إلا إذا نص على ذلك صراحة في مضمون الوكالة، ذلك أن عقد التصريح بالرغبة في الشفعة يتطلب ذكر البيانات التي يتطلبها القانون في العقار المشفوع فيه استكمالا للتوضيح لأن الوكيل في هذه الوضعية يصبح طرفا فعالا في هذه الصفقة باعتباره يحل محل الشفيع في اكتساب الملكية بدل المشتري في بيع العقار.

فيقوم بإعلان رغبة الشفيع في الأخذ بالشفعة طبقا للضوابط التي حددها القانون كما يقوم بإيداع الثمن والمصاريف ويتلقى الإشهاد بإيداعه ويقوم برفع الدعوى نيابة عن الشفيع ويستصدر الحكم القاضي بها وأحقيته في الشراء بدل المشتري الأصلي ويضع الحكم موضع التنفيذ وإتمام إجراء الشهر، وهذا كله يحتاج إلى وكالة خاصة.

وقد تثور مسألة أخرى تتعلق بالشفيع القاصر :

هل يحق لوالد القاصر أن يأخذ بالشفعة بدله دون أن يستأذن القضاء في ذلك؟

إذا أخذنا بمفهوم المخالفة لما ورد في المادة 88 من قانون الأسرة نجد أن الحالات التي يستوجب فيها طلب الإذن من القاضي وردت على سبيل الحصر، أضف إلى ذلك أن الشفعة تزيد من الذمة المالية للقاصر فهي إثراء وليس افتقارا، كما أن الأب أدرى من غيره بمصلحة ابنه وكذلك الشأن بالنسبة للأم التي تحل محل الأب قانونا بعد وفاته (المادة 87 من قانون الأسرة).

وعليه فإنه يحق لوالد القاصر أن يأخذ بالشفعة بدله دون أن يستأذن القضاء في ذلك[325]،

---

[324] أ. لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، مجلة الموثق، العدد السابع، جويلية 1999، الحلقة الثانية، ص 35.

ويشترط قيام حق الشفيع وقت البيع المشفوع بغض النظر عن هذا الحق الذي يشفع على أساسه أكان حق ملكية أو حق انتفاع أو شركة على الشيوع، أو شغل قانوني لجزء من بناية وفقا لما نصت عليه المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93...الخ.

وطالما أن الأمر يتعلق بحقوق عينية عقارية والتي لا تثبت إلا بتمام إجراءات الشهر العقاري حسب ما تقضي به المادة 793 م ج والمادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن **إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،** فإنه يجب أن يكون التصرف القانوني المنشئ لحق الشفعة ثابتا غير معلق على شرط واقف أو فاسخ وأن يكون مسجلا ومشهرا قبل وقوع البيع المشفوع فيه.

وعلى ذلك فإن حق الشفعة لا يثبت ولو حصل الشفيع على حكم قضائي بصحة التعاقد المنشئ أو الناقل لحقه على العقار الذي يشفع به ما دام أن هذا الحكم لم يتم شهره في المحافظة العقارية[326].

أما في حالة ما إذا كان حق الشفيع ناشئ عن واقعة قانونية، فيلزم قيامها قبل حصول البيع المشفوع فيه، فإذا كان يستفيد من الميراث مثلا يتعين أن تكون واقعة وفاة المورث متحققة قبل حصول البيع المشفوع فيه.

وإذا كان يستند إلى التقادم المكسب فيتعين حصول الحيازة القانونية وتمام المدة المشترطة قبل واقعة البيع التي حصلت الشفعة فيه[327]، وبديهي أنه يشترط بقاء حق الشفيع على عقاره الذي يشفع به قائما وموجودا، واستمراره لحين ثبوت الشفعة.

ولا تزول الشفعة بعد تحققها إذا زال حق الشفيع على عقاره أو انتقل إلى غيره، وإذا حصل بيع العقار ولم يتم شهر العقد، فإن حق صاحبه في الشفعة يظل قائما لأن الحقوق العينية العقارية لا تنتقل إلا بالشهر[328].

2- الشروط المتعلقة بالتصرف المشفوع فيه :

يتبين من أحكام القانون المدني أنه لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا بتوفر الشروط التالية:

- وجود تنازل عن طريق البيع : تفيد المادة 794 م ج أن المشرع قصر الأخذ بالشفعة على عقد البيع – الواقع على عقار- دون سائر التصرفات الأخرى أو الوقائع القانونية المؤدية إلى نقل الحق، وعليه

---

325 أ.لعروم مصطفى، المرجع السابق، ص 36.

326 د. كيرة حسن ، مرجع سابق، ص 577.

327 تشترط المادة 827 من القانون المدني مرور مدة 15 سنة.

328 المادة 793 ق م والمادة 16 من الأمر 74/75.

فلا تجوز الشفعة في حالة الهبة[329] أو الوصية أو المقايضة أو التقادم أو انتقال الحصة عن طريق الميراث أو البيع بالمزاد العلني[330] وكذلك البيع بين الأصول والفروع، كمالا تجوز الشفعة في البيع الباطل بطلانا مطلقا لأنه عند القضاء ببطلانه يزول بأثر رجعي كأن لم يوجد بيع أخذا بالقاعدة الفقهية القاضية **بأن ما بني على باطل فهو باطل.** وتجوز الشفعة في بيع قابل للإبطال لأنه بيع موجود حتى يقضى بإبطاله، وإن كان البعض لا يرى ذلك[331] لأن من شأن الأخذ بالشفعة تفويت الحق في المطالبة بإبطاله على صاحبه.

كما تجوز الشفعة في بيع مقترن بشرط فاسخ لأنه بيع موجود ولا يزول إلا إذا تحقق الشرط الفاسخ، ولا تجوز الشفعة في بيع معلق على شرط واقف لأنه بيع لا يوجد إلا عند تحقق الشرط الواقف فإذا تحقق هذا الأخير جاز الأخذ بالشفعة.

كما تجوز الشفعة في البيع الابتدائي لأنه بيع تام وبات ولو لم يسجل.

وتسري مواعيد الشفعة من تاريخ إنذار الشفيع بالبيع سواء اقترن البيع الابتدائي بعربون أم لم يقترن، وإن لم ينذر الشفيع بالبيع الابتدائي جاز له الأخذ بالشفعة في البيع النهائي في مواعيده.

كذلك تجوز الشفعة في البيع النهائي ولو لم يسجل لأنه بيع بات، والتسجيل ليس ركنا في البيع وحرمان الشفيع من طلب الشفعة في العقار المبيع بعقد لم يسجل يسمح للمشتري بتعطيل الشفعة عن طريق تأخير تسجيل عقده، وهو ما يجعل ملكية العقار غير مستقرة لمدة قد تطول[332]. ولا تجوز الشفعة في الوعد بالبيع[333].

---

[329] المادة 7 من مشروع المرسوم أجازت للدولة أن تمارس حق الشفعة في حالة الهبة باستثناء التي تتم بين الأصول والفروع من الدرجة الأولى أو الثانية إذا لم يوجد فروع من الدرجة الأولى بسبب الوفاة.

[330] المادة 52 من قانون التوجيه العقاري أجازت للدولة ممارسة حق الشفعة في حالة بيع أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة مملوكة ملكية خاصة بالمزاد العلني، وذلك بسبب عدم استغلالها لمدة موسمين فلاحيين متتاليين.

[331] أ. الخطيب مهدي كامل، مرجع سابق، ص 31.

[332] قاضي فاطمة، المستثمرات الفلاحية الجماعية وفقا للقانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08، - حقوق وواجبات المستفيدين، المنازعات المترتبة عنها-، مذكرة نهاية التربص، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الخامسة، ص 33.

[333] وفي هذا الشأن صدر القرار رقم 130337 المؤرخ في 1995/01/10 منشور في المجلة القضائية لسنة 1995، العدد الأول، ص 196 جاء فيه : "حيث أن قضاة الموضوع استجابوا لطلب المدعي وقضوا بإبطال عقد الوعد بالبيع والقضاء له بإثبات حق الشفعة في العقار المتنازع عليه، في حين أن حق الشفعة لا يكون إلا في حالة بيع العقار.

فالمادة 794 من القانون المدني تنص أن الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الشروط المنصوص عليها قانونا ولم تنص على الوعد بالبيع.=

كما يشترط أن يكون البيع خالصا، فلا شفعة متى كان البيع مقصورا على أشخاص معينين لأن تقدير الثمن حينها تراعى فيه اعتبارات تتعلق بشخص الشاري؛ ويكون الهدف من البيع تحقيق مصالح عامة اجتماعية أو اقتصادية مما يجعل التصرف متراوحا بين البيع والهبة.

فالقضاء بالشفعة في مثل هذه الأحوال يتنافى مع طبيعة العقد وفيه تفويت للأغراض المنشودة منه[334].

ومن خلال المادة 798 من التقنين المدني السالفة الذكر التي نصت على الحالات التي تخرج عن تطبيق قواعد الشفعة نستخلص أن الشفعة تمارس في حالة البيع بالتراضي، وعليه لا يجوز الأخذ بحق الشفعة في حالة البيع الجبري. كما لا يجوز تطبيق قواعد الشفعة على إحدى الحالات الواردة في المادة 798 م ج.

3- الشروط المتعلقة بالشيء المشفوع فيه :

أن تنصب المعاملة على بيع عقار [335]:

حصر المشرع الأخذ بالشفعة في العقار بالمفهوم الذي حدده القانون المدني، حيث ترد الشفعة في بيع العقار سواء كان هذا العقار أرضا أو بناء على أرض أو بناء مستقل عن الأرض؛ كبيع شقة في عمارة دون الأرض أو بيع المنتفع أو المحتكر البناء الذي أقامه على الأرض التي له عليها حق الانتفاع أو الحكر.

= كما أن المادة 807 من نفس القانون نصت على سقوط حق الشفعة إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع وليس الوعد بالبيع".

334 أ / الخطيب مهدي كامل، مرجع سابق، ص 31.

335 " إن المادة 794 من القانون المدني تنص على أن حق الشفعة لا يكون إلا في العقارات ولا يمكن ممارسته في المحلات التجارية (القاعدة التجارية)".

القرار رقم 155181 المؤرخ في 1997/11/18، نشرة القضاة، سنة 1999، العدد 54، ص 78.

وانظر كذلك القرار رقم: 181039 المؤرخ في 1999/02/09 منشور في المجلة القضائية لسنة 1999، العدد الأول ص 159، حيث جاء فيه : "حيث أنه من الثابت أن حق الشفعة المنصوص عليه في المواد 794 وما يليها من القانون المدني لا يمكن ممارسته إلا إذا تعلق الأمر ببيع عقار حيث أن المحل التجاري لا يعتبر عقارا بالمفهوم القانوني إذ أنه يتكون من أموال معنوية.

وعليه فإن القرار المنتقد لم يخرق أي نص قانوني عندما رفض دعوى المستأجر الطاعن الرامية إلى ممارسة حق الشفعة في محل تجاري يوجد داخل عقار الذي تم بيعه من قبل المؤجر الأصلي".

وتمتد الشفعة إلى العقارات بالتخصيص المرصودة لاستغلال أو خدمة العقار الأصلي (بالطبيعة) إلا إذا وقع بيع العقار الأصلي منفصلا عنها أو تم بيعها منفصلة عنه، وإذا توفرت أسباب الشفعة ورأى الشفيع الأخذ بها، وجب عليه أخذ المبيع بأكمله متى كان يشكل صفقة واحدة إعمالا لمبدأ **عدم تجزئة الشفعة** حتى لا يضار البائع بانصراف المشترين عنه ولا المشتري بتجزئة الصفقة؛ لأن الشفعة وإن كانت تقررت دفعا لمضار محتملة يمكن أن تلحق الشفيع فينبغي ألا يؤدي الأخذ بها إلى إلحاق ضرر بالغير، لأن استعمال هذا الحق خاضع لمبدأ عدم التعسف في استعماله. غير أن مبدأ عدم جواز تجزئة الشفعة مقرر لمصلحة المشتري إن شاء تمسك به وإن شاء تنازل عنه،لكن ليس له إجبار الشفيع على أن يقتصر في الأخذ بالشفعة على مقدار نصيبه بدعوى أن عدم تفريق الصفقة إنما تقررت لمصلحة المشتري وحده، ذلك أن عدم جواز تفريق الصفقة قد تقرر لمصلحة الشفيع أيضا فهو يأخذ بالشفعة لإخراج المشتري من الصفقة[336].

والعبرة في بيان العقار المطلوب أخذه بالشفعة بما ورد عنه في عقد البيع الذي كان سببا في طلب الشفعة، وليس بما يتم تسليمه للمشتري على الطبيعة حتى ولو كان التصرف الصوري الذي يخفي البيع ثابتا بالكتابة، لأن التحايل على الشفعة واقعة مادية مخالفة للقانون يجوز إثباتها بكافة الطرق[337].

ثانيا - أصحاب الحق في الشفعة وتزاحمهم :

1- أصحاب الحق في الشفعة :

يجب التذكير في هذا المقام بأن الشفعة تشكل خروجا عن القواعد العامة التي تقضي **بحرية التصرف**، إذ أنها تقررت استثناء لفائدة أصناف محددة بصفاتهم حيث تقضي المادة 795 م ج بأنه : "**يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية[338] :**

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،

- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،

---

[336] أ. الخطيب مهدي كامل، مرجع سابق، ص 81.

[337] قاضي فاطمة، مرجع سابق، ص 32، 33.

[338] ويتعلق الأمر بالمادة 158 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن **الثورة الزراعية**، والتي جاء فيها: "**يعترف بحق الشفعة لكل مجموعة تعاونية تحضيرية أو كل تعاونية زراعية قائمة في بلدية معينة أو للدولة وذلك بالنسبة لكل أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة ومعروضة للبيع في دائرة نطاق تلك البلدية، وذلك ابتداء من تاريخ الإقفال الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، وما لم ينص صراحة على أحكام مخالفة لذلك في هذا الأمر**".

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها".

فالمشرع بهذا النص حصر الشفعاء في من يحتمل أن يلحقهم ضرر من بيع عين أو حق عيني عقاري يرد عليها، فرخص أخذها باستعمال الشفعة كما بين مراتب الشفعاء.

وقبل أن نشرع في شرح الفئات التي يجوز لها الأخذ بالشفعة، نشير بداية إلى التقييد الوارد بموجب النص السالف الذكر على طبقات الشفعاء، إذ أن مراتبهم تتقهقر بالنسبة للأراضي الخاصة الزراعية أو المعدة للزراعة والمعروضة للبيع في نطاق تلك البلدية، وذلك ابتداء من تاريخ الأقفال الرسمي لعمليات الثورة الزراعية لتحتل الصدارة في ترتيب طبقات الشفعاء **المجموعات التعاونية التحريرية أو التعاونيات الزراعية القائمة في بلدية معينة أو الدولة** بالنسبة لهذا الصنف من الأراضي[339].

أ- مالك الرقبة : يثبت حق الشفعة لمالك الرقبة في المرتبة الأولى إذا بيع حق الانتفاع كله أو بعضه، وصورته أن يوجد عقار مملوك لشخص رتب عليه حق الانتفاع لآخر أو انتقل إليه بصورته تلك، فإذا ما باع صاحب حق الانتفاع حقه ذلك على العقار، كان لمالك الرقبة حق في أخذه بالشفعة وأولوية على سائر الشفعاء من غير مرتبته.

وقضت **محكمة النقض المصرية** : "أن المشرع قرر حق الشفعة لمالك الرقبة في بيع حق الانتفاع لحكمة توخاها في جمع شتات الملكية برد حق الانتفاع إلى مالك الرقبة، إذ بدون هذا النص الصريح ما كان لمالك الرقبة أن يشفع في بيع حق الانتفاع إذ هو ليس شريكا مشتاعا[340].

وتحقيقا لذات الحكمة فقد فضل المشرع مالك الرقبة على سائر الشفعاء عند مزاحمتهم له في الشفعة في بيع حق الانتفاع الملابس للرقبة التي يملكها".

ب- الشريك في الشيوع: وتثبت له صفة الشفيع في الدرجة الثانية بعد مالك الرقبة إذا ما بيع العقار الشائع لأجنبي.

والشريك هو المالك لعقار أو لحق الانتفاع بالعقار على الشيوع، فإذا ما قسمت الحصص أجزاء مفرزة زالت صفة الشريك عنه وسقط حقه في الشفعة بصفته هذه.

---

[339] ألغيت المادة 158 من الأمر 73/71 بإلغاء هذا الأمر، إذ أنه ألغي بموجب المادة 75 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن **قانون التوجيه العقاري** وكان ينبغي حذف الفقرة المتعلقة بقانون الثورة الزراعية من المادة 795 م ج بعد إلغائه.

[340] أ / الخطيب مهدي كامل، مرجع سابق، ص 37، 38.

ويقول الدكتور **عبدالرزاق السنهوري**، في تبيان شرط أخذ الشريك في الشيوع الحصة الشائعة بالشفعة : "هو أن يكون هناك عقار شائع ويشمل العقار أول ما يشمل بطبيعة الحال العقار المملوك ملكا تاما لعدد من الشركاء في الشيوع، ولكنه يشمل أيضا رقبة العقار إذا انفصل عنها حق الانتفاع فتكون رقبة العقار ملكا شائعا إذا كانت مملوكة لعدد من الشركاء في الشيوع.

ويشمل أخيرا حق الانتفاع بعقار إذا انفصلت عنه الرقبة فيكون حق الانتفاع بعقار عقارا شائعا إذا كان هذا الحق مملوكا لعدد من الشركاء في الشيوع"[341].

ج- صاحب حق الانتفاع : ويلي الشفعاء السابقين درجة بحسب ترتيب المادة 795 م ج، وصورته أن يكون هناك عقار يملكه شخص ملكية تامة ورتب لغيره عليه حق انتفاع فيصير مالكا للرقبة فقط في حين تعود المنفعة لصاحب حق الانتفاع. فإذا باع مالك الرقبة رقبة العقار ثبت لصاحب حق الانتفاع الحق في أخذها باستعمال الشفعة، ليلم بذلك أجزاء الملكية.

وقد يكون صاحب حق الانتفاع شخص واحد أو أكثر، وهنا يثبت الحق في الشفعة لهم جميعا.

2- تزاحم الشفعاء : قد يحصل أن يقع تزاحم بين من يثبت لهم حق استعمال الشفعة لدى بيع عقار، فيتمسك كل منهم بأخذه استنادا إلى ما يثبت له من حق في ذلك. وتفاديا لأي إشكال قد يطرأ جعل المشرع استحقاق الشفعاء بحسب الترتيب الوارد في المادة 795 م ج، فقدم مالك الرقبة على الشريك في الشيوع وأصحاب حق الانتفاع، وقدم الشركاء على الشيوع على أصحاب حق الانتفاع.

أما في حالة كون الشفعاء من طبقة واحدة فيثبت لهم جميعا استعمال حق الشفعة، وتكون حصصهم فيها بقدر أنصبتهم في العقار المشفوع به على أن يفضل المشتري متى توافرت فيه شروط الشفعة عمن سواه من الشفعاء الذين هم من طبقته، ومن باب أولى عمن هم دونه مرتبة، حيث تقضي المادة 796 م ج بأنه : "**إذا تعدد الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة حسب الترتيب المنصوص عليه في الفقرات التالية :**

- إذا كان الشفعاء من طبقة واحدة استحق كل منهم الشفعة بقدر نصيبه.

- وإذا كان المشتري قد توفرت فيه الشروط التي تجعله شفيعا بمقتضى المادة 795 فإنه يفضل على الشفعاء من طبقته أو من طبقة أدنى ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى".

وجلي أن صياغة الفقرة الأولى من المادة 796 بنصيها العربي والفرنسي قد جانبت الصواب، لأنه في حالة تزاحم الشفعاء من طبقات مختلفة لا نأخذ بما ورد في الفقرتين 2 و3 من المادة 796 م ج

[341] د / السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص 552.

إنما نرجع إلى التصنيف الوارد في المادة 795 م ج، وعلى ذلك كان الأصح أن تصاغ الفقرة الأولى من المادة 796 م ج كما يلي:

"إذا تعدد الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة حسب الترتيب المنصوص عليه في المادة 795 م ج"، وإلا فإنه يتعين أن نحمل نص المادة 796 م ج على التخصيص لا العموم أي يؤول مدلولها على الحالتين المشار إليهما في الفقرتين الثانية والثالثة دون حالة تزاحم الشفعاء من طبقات مختلفة وهو أمر يبدو غير مستساغ.

وإذا ثبت الحق في الشفعة لأكثر من شفيع من طبقة واحدة أو من طبقات مختلفة تعين على كل شفيع طلب الشفعة في العقار كله وليس بنسبة حصته في العقار المشفوع به[342] لاحتمال ألا يتمسك بطلبها من هم في طبقة أعلى منه،أو من هم مساوين له طبقة أو أن يطلبوها ولا يثبت لهم لسبب من الأسباب، وحتى لا يضار المشتري بتجزيء الصفقة عليه والبائع بانصراف المشترين عنه.

وبعد ثبوت الشفعة للجميع يقسم عليهم العقار المشفوع فيه بمقدار أنصبتهم القائمة في العقار المشفوع به، فإن سقط حق أحدهم لعيب في الإجراءات عادت حصته لباقي الشركاء قسمة بينهم على النحو المبين أعلاه.

وإن سقطت سائر طلبات الشفعاء ولم يصح إلا طلب واحد فإن صاحبه يأخذ كل العقار المشفوع فيه منعا لتجزئة الصفقة.

والمشتري الذي يثبت له الحق في استعمال الشفعة يحض بالأولوية في أخذ العقار إذا زاحمه شفعاء من طبقته أو من طبقة أدنى درجة فيحجب حقهم ويؤول العقار المشفوع فيه إليه خالصا دونهم.

فإن وجد عقار يملك رقبته أربعة أشخاص ويعود حق الانتفاع به إلى شخص آخر، فإذا ما باع هذا الأخير حقه في الانتفاع لأحدهم امتنع على الثلاثة الآخرين (الباقين) مشاركة المشتري إعمالا للفقرة الأخيرة من المادة 796 م ج كونه مشتريا وشفيعا من نفس طبقتهم، وكذلك الأمر لو ملك مجموعة من الأشخاص عقارا على الشيوع وباع أحدهم حصته الشائعة لأحدهم امتنع على بقية الشركاء أخذ هذه الحصة من المشتري لأنه مقدم عليهم، هذا فضلا على تفضيل المشتري فيما إذا كان أصلا شفيعا من طبقة أعلى من طبقات بقية الشفعاء المزاحمين له.

---

[342] لطوف عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 144.

على أن المشتري الذي يثبت له الحق في الشفعة لا يتمتع حقه هذا بأية حصانة أو حماية في مواجهة الشفعاء المرتبين في طبقة أعلى من طبقته، بحيث يفضلون عليه فيأخذون العقار المبيع بالشفعة منه بنص القانون وإن اختاره البائع وارتضاه[343].

3- الإجراءات المتبعة في ممارسة حق الشفعة، موانعه ومسقطاته :

أ / الإجراءات المتبعة في ممارسة حق الشفعة :

متى توفرت الشروط المطلوبة هنا يجب على الشفيع أن يتبع جملة من الإجراءات، ولقد بسطت إجراءات الشفعة في التقنين المدني.

1 – إعلان الرغبة وإيداع الثمن :

أ- إعلان الرغبة : إذا قام الحق في الأخذ بالشفعة فللشفيع أن يأخذ العقار بالتراضي أو بالتقاضي، وتثبت الشفعة بالتراضي إذا انسحب المشتري برضاء منه لصالح الشفيع وسلم البائع بذلك، حينها يقوم الشفيع مقام المشتري وتكون له حقوق المشتري وعليه التزاماته، ويتعين تحرير عقد رسمي بهذا التنازل والتسليم وشهر ذلك حتى تنتقل ملكية العقار المشفوع فيه إلى الشفيع.

أما استعمال حق الشفعة بالتقاضي فيكون خاضعا لشروط حددها القانون، فوفقا للمادة 799 م يجب على من يريد الأخذ بالشفعة (الشفيع) أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوما تبدأ من تاريخ الأنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه،[344] وتزاد على

---

[343] المرجع السابق، ص144.

[344] نصت المادة 8 من مشروع المرسوم المتعلق **بممارسة حق الشفعة من طرف الدولة** على ما يلي: "...**أو التنازل عن حق عيني عقاري بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المشار إليه أعلاه والتي يبادر بها ملاكها أو أصحابها وذلك إذا انصب على المحيطات الخاضعة لممارسة حق الشفعة يجب حتميا وتحت طائلة بطلان المعاملة أن ترفق إلى علم الهيئة العمومية المؤهلة وذلك من قبل الموثق المكلف بتحرير العقد.**

وعند تسليم رسالة الإخطار فإن للهيئة العمومية مهلة 60 يوما لإعلام الموثق عن نيتها إما في ممارسة حق الشفعة أو عدولها عن ممارسته.

وفي حالة ممارسة حق الشفعة تشعر الهيئة الموثق على إجراء البيع لصالحها، أما عند تخلي الهيئة عن ممارسة حق الشفعة فإنه يجب عليها إخطار الموثق برسالة موصى عليها وعند عدم الرد بعد مهلة 60 يوما يعد ذلك بمثابة عدول عن شراء المبيع.

ويجب على الموثق هنا أن يبين في مضمون العقد المثبت للمعاملة العدول أو عدم الرد تحت طائلة البطلان" (المواد 10، 12 و13 من مشروع المرسوم).=

هذه المدة مدة المسافة إذا لزم الأمر[345].

وعدم احترام هذه الإجراءات يسقط حق طالب الشفعة[346].

= وتوجد كذلك عدة قرارات تتعلق بهذا الموضوع منها:

- قرار مؤرخ في 1982/10/17، منشور في نشرة القضاة لسنة 1985، العدد الأول، ص 89 جاء فيه: "على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوم من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه، ويكون التصريح بالرغبة بعقد رسمي يعلن عن طريقة كتابة الضبط".

- القرار رقم 34707 المؤرخ في 1985/06/26 منشور في المجلة القضائية لسنة 1989، العدد الرابع، ص 61، ومن بين ما جاء فيه ما يلي:

"على كل من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه. ومن المقرر قانونا أن تبليغ هذا الإعلان لا يكون صحيحا إذا لم يتم لأحد الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 23 من قانون الإجراءات المدنية".

- القرار رقم 64331 المؤرخ في 1990/04/30 منشور في المجلة القضائية لسنة 1991، العدد الثاني، ص 28، حيث جاء فيه : "من المقرر قانونا أنه على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه.

ولما كان من الثابت – في قضية الحال- أن كل من البائع والمشتري لم يوجها إنذار إلى الطاعن مما جعل حقه في الشفعة يظل قائما.

ومن ثم فإن قضاة الموضوع برفضهم دعوى الطاعن الرامية إلى ممارسة حقه في الشفعة يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون".

[345] لم يحدد المشرع الجزائري مدة المسافة كما هو عليه الشأن في القانون المصري والقانون الفرنسي الذين فضلا تحديدهما في قانون الإجراءات المدنية، ومن ثم فإن هذا الشطر من المادة يظل عديم الجدوى والمعنى إلا إذا عمل الاجتهاد القضائي على تفعيله وإعطائه مدلولا عمليا.

وكاقتراح منا يمكن الأخذ بالمدد المذكورة في المادة 26 من قانون الإجراءات المدنية المتعلقة بالتكليف بالحضور.

[346] د. زوينة عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص 149.

وانظر كذلك: القرار رقم 33030 المؤرخ في 1985/01/02، منشور في المجلة القضائية لسنة 1989، العدد الرابع، ص64، والذي من ضمن ما جاء فيه ما يلي:

"وإذا لم يثبت أن البائع قد وجه الإنذار المنصوص عليه قانونا لاحتساب أجل الشهر الواجب إعلان الرغبة في الشفعة خلاله، فإن فوات الأجل بعد الإنذار الموجه من البائع أو المشتري للراغب في الشفعة والمستكمل للشروط هو المسقط للحق في الشفعة لا غير".

وكذلك القرار رقم 33708 المؤرخ في 1985/01/09، منشور في المجلة القضائية لسنة 1989، العدد الرابع، ص 19، حيث جاء فيه:

"ولما كانت جهة الاستئناف لم تقم فعلا باحتساب الآجال المحددة بالمواد 799، 801، 802 من القانون المدني بالنسبة للعمليات الصادرة عن الطالبة في طلبها استعمال حق الشفعة والإنذار الموجه لها من البائع والمشتري حتى يتسنى=

وحتى يكون الانذار الموجه إلى الشفيع صحيحا مرتبا لآثاره يجب أن يشتمل على بيانات اشترطتها المادة 800 م ج تحت طائلة البطلان[347] وهي:

- بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا، وذلك بتحديد مكان تواجده، حدوده وما عليه من منشآت...الخ.

- بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره 30 يوما للاعلان المنصوص عليه في المادة 799 م ج والذي ينقضي الأخذ بالشفعة بانقضائه، وفي هذا الصدد يقول الأستاذ **لعروم مصطفى**: "يجب أن يكون الانذار رسميا يتم على يد محضر قضائي، فالاخطار الشفوي أو الموجه عن طريق البريد غير كافي، لأننا بصدد عقار يتطلب أن يتم الانذار بموجب وثيقة يتولاها ضابط عمومي محلف تتسم أعماله بالطابع الرسمي، بمعنى يضفي عليها القانون قوة السلطة العامة، كما يتضمن الانذار بيان العقار المشفوع فيه بيانا كافيا ويكون ذلك بتعيين موقعه، حدوده ومساحته ومعالمه وطبيعته والدائرة العقارية التابع لها، بيان الثمن الذي بيع به العقار أو الثمن المصرح به في صلب العقد إضافة إلى المصاريف التي يتطلبها تحرير عقد البيع المضافة إلى الثمن، ونعني بها حقوق التسجيل ومصاريف الشهر العقاري وأتعاب الموثق والطوابع والرسم على القيمة المضافة وغيرها من المصاريف الواجبة الأداء التي يتلقاها الموثق عند إمضاء عقد البيع. وبالاضافة إلى ذلك يشمل الانذار المدة التي يمكن للشفيع خلالها من التقدم إلى مكتب التوثيق لابداء رغبته في شراء العقار والحلول محل المشتري وهي ثلاثين يوما، لأنه بانقضاء هذه المدة يسقط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة"[348].

=للمجلس الأعلى (المحكمة العليا حاليا) استعمال حق الرقابة عليها واقتصرت على ذكر عموميات لا تفي بالمطلوب، وقضت بالمصادقة على الحكم المستأنف لديها القاضي برفض الدعوى لسقوط حق المدعية في الشفعة".

[347] قاضي فاطمة، مرجع سابق، ص34.

ولقد نصت المادة 09 من مشروع المرسوم على **مشتملات رسالة الاخطار** وهي :

- بيان كافي للأملاك أو الحقوق العينية العقارية الخاضعة لحق الشفعة.
- بيان الثمن واسم كل من البائع والمشتري ولقبهما وموطنهما ومهنتهما.
- عقد الملكية أو وثيقة أخرى تقوم مقامها مرفقة بشهادة كشف من المحافظة العقارية
- قيمة الحصص المعتمدة من قبل المالكين على الشيوع، أو قيمة الحق العيني العقاري إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية فردية.

انظر : د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 189.

[348] أ.لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، الحلقة الأولى، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد السادس، أفريل 1999، ص 35.

ويجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق المحضر القضائي وإلا كان باطلا (المادة 801 م ج)[349].

والمقصود من العقد الرسمي هو أن يتولى تحريره موثق مؤهل يؤكد في صلبه الشفيع أنه يرغب في شراء العقار المبيع طبقا للبيانات الواردة في الإنذار الذي وجه له من قبل البائع أو المشتري المنصوص عليه في المادة 799 من القانون المدني.

ويكون نافذا بين الأطراف المعنية أي البائع والمشتري، ولكن لا يحتج به على الغير إلا إذا كان مسجلا[350].

ويعلن العقد المتضمن الرغبة في الشفعة عن طريق كتابة ضبط المحكمة، فإذا لم يحترم الشفيع هذا الإجراء سقط حقه في استعمال الشفعة واعتبر التصريح باطلا ولا يحتج بهذا التصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا.

والمقصود بكلمة تسجيل هو **القيد في الشهر العقاري** –حسب الأستاذ لعروم مصطفى- لأن الكلمة التي تقابلها في النص الفرنسي هي L’inscription والمعنى الصحيح لها هو القيد، لأن التسجيل معناه في اللغة الفرنسية La transcription.

ويدعم الأستاذ وجهة نظره بقرار صادر عن المحكمة العليا (غرفة الأحوال الشخصية)[351] جاء فيه : "إذا كان مؤدى المادة 801 من القانون المدني أنها تشترط لصحة إجراءات طلب الشفعة وجوب تسجيل عقد طلب الشفعة وإشهاره،

ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير سليم ويستوجب رفضه، ولما كان من الثابت – في قضية الحال- أن قضاة الموضوع برفضهم دعوى الشفعة المقامة من الطاعنين لعدم احترام إجراءات الشفعة طبقوا صحيح القانون"[352].

---

349 جاء في قرار للمحكمة للعليا في خصوص هذه المسألة :

"ولما كان من الثابت أن المطعون ضدها قد أعلنت رغبتها بعقد رسمي عن طريق كتابة الضبط، فإن قضاة الاستئناف بمصادقتهم على الحكم المستأنف الذي قضى بصحة التصريح بالشفعة التزموا بتطبيق القانون"

انظر:القرار رقم 33030 المؤرخ في 1985/10/02 منشور بالمجلة القضائية لسنة 1989، العدد الرابع، ص 64.

350 د/ زوينة عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 149.

كذلك القرار رقم 76678 المؤرخ في 1991/12/24، منشور في المجلة القضائية لسنة 1993، العدد الأول، ص69.

351 القرار رقم 75678 المؤرخ في 1991/12/24 الصادر عن المحكمة العليا (غرفة الأحوال الشخصية) المنشور في المجلة القضائية لسنة 1993، العدد الأول، ص 69.

352 أ.لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، الحلقة الثانية، مرجع سابق، ص 35.

والمقصود **بالتسجيل** حسب ما ذهبت إليه المحكمة العليا في هذا القرار وجوب تسجيل عقد الشفعة وإشهاره، وهذا ما نصت عليه المادة 16 من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن **إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**.

فإذا لم يكن هذا العقد مستوفيا لإجراءات التسجيل ولم يتم إشهاره في المحافظة العقارية كان باطلا، ويسقط حق الشفيع بعد انتهاء هذه المدة في اللجوء إلى إجراءات طلب استعمال حق الشفعة، والتسجيل (L'enregistrement) أوجبته المادة 60 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن **قانون التسجيل**، حتى يكتسب العقد تاريخا ثابتا، ولا يكون التسجيل إلا في المصلحة الموجودة في نطاق الدائرة التي يمارس بها الموثقون مهامهم.

إضافة إلى ذلك يتم شهره في مكتب المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهذا ما أشار إليه قرار المحكمة العليا الذي أوردناه آنفا.

والغرض من إشهار إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة –علاوة على كونه إجراء ضروري من إجراءات الشفعة- هو جعله حجة على الغير حتى يحمي الشفيع العقار المبيع من خطر تصرف المشتري فيه، والحيلولة دون نفاذه في حق الشفيع متى وقع ذلك بعد شهر إعلان الرغبة.

فيجدر إذن بالشفيع إذا أعلن رغبته في الأخذ بالشفعة أن يوجهها إلى البائع والمشتري معا وأن يبادر إلى قيد هذا الإعلان في المحافظة العقارية التابع العقار المشفوع لدائرة اختصاصها.

وبذلك يكون في مأمن من تصرفات المشتري بعد إتباع هذا الإجراء، إذ تصبح بعد ذلك غير نافذة في حقه[353].

وتسري مواعيد الشفعة في البيع الغير مسجل من وقت إنذار الشفيع به، وإلا فمن وقت تسجيل البيع.

ولا يعتبر الشفيع من الغير بالنسبة لتاريخ هذا العقد فيحتج عليه به، لكن له أن يثبت التحايل على تقديم هذا التاريخ بكافة طرق الإثبات لأنه غير والغير يثبت بكافة طرق الإثبات[354].

وبعد التصريح بالرغبة في الشفعة الذي نحن بصدده للشفيع مهلة تقدر بثلاثين يوما يتدبر أمره خلالها من أجل توفير ثمن البيع والمصاريف.

---

353 المرجع السابق، ص35.

354 قاضي فاطمة، مرجع سابق، ص 33.

فإذا انقضت هذه المهلة ولم يتمكن من إيداع المبلغ المتضمن ثمن البيع وكذا المصاريف في حساب الزبائن بمعية موثق سقط حقه في الشفعة.

أما إذا تمكن من جمع المبلغ وأودعه سلم له الموثق حينئذ وصلا أو إشهادا يؤكد بموجبه أن المبلغ وقع إيداعه[355]، وهذا يخول للشفيع رفع الدعوى أمام المحكمة يلتمس منها الحكم له بأحقيته في الشفعة والحلول محل المشتري.

ب- **إيداع الثمن** : من الإجراءات الأخرى التي نص عليها القانون تحت طائلة البطلان الإجراء الخاص بإيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال مدة 30 يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة (المادة 2/801 م ج)

فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة[356].

فبعد القيام بإجراءات التصريح بالرغبة في الشفعة وفقا لما يتطلبه القانون يتعين على الشفيع عملا بما تشترطه الفقرة الأولى من المادة 801 م ج أن يودع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الأخذ بالشفعة.

والمقصود من ذلك وضع ثمن بيع العقار إضافة إلى المصاريف التي يقتضيها تحرير العقد في حساب الزبائن التابع لمكتب التوثيق بالخزينة العمومية، بمعنى أن ذلك يتم بمعية الموثق الذي تولى تحرير عقد البيع.

ويجب أن يتم الإيداع خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة.

---

[355] المرجع السابق، ص 36.

[356] تنص المادة 16 من مشروع المرسوم على أنه : "عندما تقرر الهيئة العمومية المؤهلة تملك الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية الموضوعة للبيع فإن المعاملة يجب أن تتم تحت طائلة البطلان في مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر، ابتداء من تاريخ إخطار الموثق عن موافقتها لاستكمال إجراءات البيع".

راجع في هذا الشأن : د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 189.

وانظر كذلك القرار رقم 130337 المؤرخ في 1995/01/10 منشور في المجلة القضائية لسنة 1995، العدد الأول، ص 194 والذي جاء فيه : "من المقرر قانونا أن التصريح بالرغبة في الشفعة يجب أن يتم بعقد رسمي يعلن عنه عن طريق كتابة الضبط وإلا كان هذا التصريح باطلا كما لا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلا، ويجب أن يتم إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي موثق خلال 30 يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة، بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة وإلا سقط الحق فيها.

ولما ثبت – في قضية الحال- أن الإجراء الخاص بإيداع ثمن البيع والمصاريف لم يتم في الأجل على الوجه المذكور أعلاه، فإن تمسك المطعون ضده بحق الشفعة جاء في غير محله، وينجر عنه نقض القرار القاضي بإثبات حقه فيها".

وتبدأ مهلة الثلاثين يوما المشار إليها في السريان من تاريخ حصول إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة إلى كل من البائع والمشتري.

ويرى الأستاذ **لعروم مصطفى** أن هذه المهلة تسري ابتداء من تاريخ إشهار عقد التصريح بالشفعة بمصلحة الشهر العقاري، وهو في نظر بعض الأساتذة رأي مجانب للصواب لأن المادة 801 م ج اشترطت التسجيل والشهر لإمكانية الاحتجاج به على الغير فقط، ومن ثم فإنه يمكن أن لا يلجأ إلى الشهر أصلا ولا ضير في ذلك. أما المدة التي حددها المشرع بثلاثين يوما من تاريخ التصريح الغرض منها فسح المجال للشفيع ليتدبر أمره ويتكفل بجمع المبلغ الذي يتضمن ثمن البيع والمصاريف التي يقتضيها عقد البيع[357].

وإذا وقع أن بلغ التصريح بالرغبة في الشفعة للبائع والمشتري في أيام مختلفة خلال أجل الشهر المنصوص عليه في المادة 799 ق م، فإن سريان مهلة إيداع الثمن لدى الموثق تبدأ من التاريخ اللاحق.

والثمن محل الإيداع لا يقتصر على المبلغ الذي حصل به بيع العقار، بل تضاف إليه المصاريف التي يتطلبها تحرير العقد، ليتولى الموثق إيداعها في حساب الزبائن التابع لمكتب الخزينة العمومية كما سبق ذكره.

ومما تجدر الإشارة إليه أن الشفيع لا يستفيد من تأجيل دفع الثمن أو تقسيطه إذا ما تم اتفاق بين المشتري والبائع على ذلك.

فإذا اتفق البائع مع المشتري على أن يكون الثمن مؤجلا فإن الشفيع لا يستفيد من هذا التأجيل الذي راعى فيه البائع اعتبارات خاصة بالمشتري بل يجب على الشفيع أن يودع الثمن كله قبل رفع دعوى الشفعة.

كما لا يستفيد من مقتضيات المادة 23 من قانون المالية لسنة 1998 التي عدلت أحكام المادة 256 من قانون التسجيل واستوجبت إيداع خمس الثمن بدلا من الثمن كله، لسبب بسيط هو أن المادة السالفة الذكر تنصب على البيع الرضائي الذي يتم الاتفاق على تفاصيله بين البائع والمشتري، وعليه فإنها لا يمكن أن تسري على الشفيع لأننا أمام حالة استثنائية نص عليها القانون ووضع لها ضوابط محددة وإجراءات دقيقة وجعل لها آجالا معينة لا يجوز تجاوزها.

لذلك يكون لزاما على الشفيع إيداع الثمن كاملا إضافة إلى المصاريف، ولا يجوز للموثق أن يكتفي بإيداع خمس الثمن، لأن الشفيع لا تربطه علاقة مباشرة مع المشتري ولم يتفق معه على تفاصيل العقد

[357] أ/ لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، الحلقة الثانية، مرجع سابق، ص 37.

وكيفية التسديد وإنما لجأ إلى هذا الإجراء القانوني باعتباره رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار الذي تم بينه وبين البائع ضمن شروط نص عليها القانون.

كما أن الشفيع لا تربطه أية علاقة تعاقدية مع البائع، كما لم يتطرق معه إلى شروط البيع ولم يتفاوض معه بشأن الثمن وتاريخ الانتفاع، وإنما وجد نفسه أمام واقعة قانونية تبيح له استعمال حق كفله له القانون عندما يتهيأ له مركز معين[358].

إذ كيف يمكن للمشتري أن يتلقى الأربعة أخماس من الثمن، وما هي الطريقة التي يتم بموجبها ذلك إذا سلمنا جدلا أن التعديل الوارد في قانون المالية ينطبق على المشتري والشفيع.

فلو فرضنا أن ذلك يتم بين يدي الموثق، فهذا إجراء غير سليم لأن البيع لم يتم أصلا بين المشتري والشفيع أو بين البائع والشفيع.

فهذا الأخير يلجأ إلى إتباع هذه الإجراءات ليحل في النهاية محل المشتري، ويتم ذلك بموجب حكم قضائي لا باتفاق رضائي.

وهذا ما يؤكد وجهة نظرنا بوجوب إيداع الثمن كاملا والمصاريف بمعية الموثق الذي يعتبر همزة وصل بين الأطراف لا غير.

بمعنى أن الموثق يسلم الثمن والمصاريف إلى المشتري إذا أصدرت المحكمة حكما بأحقية الشفيع في الحلول محل المشتري، ويرجع الثمن إلى الشفيع المودع للثمن والمصاريف إذا خسر الدعوى.

وزيادة على اشتراط المشرع أن يتم إيداع الثمن في أجل شهر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة، فإنه اشترط أن يتم الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة.

بمعنى أن الشفيع عقب رفع دعوى الشفعة يتعين عليه أن يستظهر الوثائق الثبوتية التي تؤكد أنه قام فعلا بإيداع الثمن والمصاريف، ويتضح ذلك من الوصل الذي يسلم له من قبل الموثق يؤكد بمقتضاه أن الشفيع قام فعلا بإيداع الثمن في الخزينة العمومية.

فهذا الوصل يعتبر سندا أساسيا في رفع دعوى الشفعة أمام المحكمة المختصة علاوة على عقد التصريح بالرغبة في الشفعة.

واعتبر المشرع المدة التي يتم خلالها إيداع الثمن والمحددة بثلاثين يوما من النظام العام إذا لم تحترم تفقد صاحبها الحق في طلب الشفعة بمعنى يسقط الحق في طلبها وينفذ البيع[359].

---

[358] المرجع السابق، ص 37، 38.

[359] المرجع السابق، ص 37، 38.

وما دام أن هذا المبدأ يعد من الأشكال الجوهرية في الإجراءات فيمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه، وهذا ما أشار إليه قرار صادر عن المحكمة العليا (غرفة الأحوال الشخصية)[360]، جاء فيه:

"متى كان من المقرر قانونا أنه يجب أن ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري معا أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار، وذلك في أجل ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة في الشفعة.

ومن المقرر كذلك أن أحكام هذا المبدأ تعد من الأشكال الجوهرية في الإجراءات ومن النظام العام وتطبق تلقائيا.

ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمباشرة الطاعن بمخالفة أحكام المادة 799 من القانون المدني غير مؤسس ويستوجب رده.

ولما كان ثابتا أن الطاعنين لم يعلنوا رغبتهم في الشفعة خلال الأجل المحدد قانونا رغم علمهم بالبيع الواقع، وكان ثابتا أنهم لم يرفعوا دعواهم على البائع والمشتري معا واكتفوا برفعها على البائع فقط، لذا فإن قضاة الاستئناف بمصادقتهم على الحكم القاضي برفض طلب حقوق الطاعنين بوجه الشفعة التزموا صحيح القانون".

2- رفع دعوى الشفعة: نصت المادة 802 من القانون المدني على ما يلي: "**يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يوما من تاريخ المنصوص عليه في المادة 801 وإلا سقط الحق**".

فبعد إيداع ثمن البيع والمصاريف في حساب الزبائن يمكن للشفيع رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري خلال مهلة تقدر بثلاثين يوما (المادة 802 ق م).

3- الخصوم في دعوى الشفعة: هم المدعي في دعوى الشفعة هو الشفيع طبعا– طالب حق الشفعة-، ويشترط فيه أهلية التصرف كما سبق الذكر.

ويجوز له أن يرفع دعوى الشفعة بنفسه أو يوكل غيره في رفعها.

أما إذا كان الشفيع قاصرا أو محجورا عليه فيتم رفع الدعوى نيابة عنه[361].

وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها الصادر في 1984/11/19، حيث تطلبت أن ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري معا.

---

[360] القرار رقم 34331 المؤرخ في 1984/11/19 الصادر عن المحكمة العليا (غرفة الأحوال الشخصية)، منشور في المجلة القضائية لسنة 1990، العدد الثاني، ص 52.

[361] أ.لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، الحلقة الأخيرة، مجلة الموثق، العدد الثامن، نوفمبر 1999، ص 8.

والمدعى عليهما هما البائع والمشتري معا، حيث أوجبت المادة 802 م ج رفع دعوى الشفعة على كل من البائع والمشتري، ذلك أن الحكم بثبوت الشفعة حكم يمس البائع بقدر ما يمس المشتري[362].

فإذا تعدد البائعون أو المشترون ووقع بيع العقار المشفوع فيه من طرف مشتر قبل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة وإشهارها وجب اختصام الجميع خلال الأجل القانوني وإلا كانت الدعوى غير مقبولة، لأن دعوى الشفعة تحدث تغييرا في المراكز القانونية وهذا التغيير يمس الجميع ويستوجب بالتالي رفع الدعوى على البائع والمشتري معاً فإن تعددوا وجب رفعها عليهم كلهم، ذلك أن الصفة في هذه الحالة لا تثبت إلا في مواجهة الجميع لأن التغيير حاصل في مواجهة الجميع.

وقد قررت المحكمة العليا بشأن هذا النوع من الدعاوى وجوب رفعها على الجميع، إذ جاء في قرار لها ما يلي :

"حيث أن رفع الدعوى على الطاعن وحده دون باقي أطراف العقد يترتب عليه عدم قبول الدعوى لانتفاء الصفة، لأن في هذه الحالة الصفة لا تثبت إلا لجميع أطراف العقد، لأن تغيير المركز القانوني لا يمكن أن يحدث في مواجهة الجميع"[363].

وقضت محكمة النقض المصرية أنه : "لا بد لقبول دعوى الشفعة من اختصام الشفيع والبائع والمشتري وإن تعددوا في أول درجة أو في الاستئناف أو النقض، أما إذا رفعها أيهم في أية مرحلة من مراحلها تلك ولم يختصم الآخرين قضت المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها"[364].

وتكون الدعوى أيضا غير مقبولة إذا رفعت على أحدهم خارج الميعاد القانوني بعد ثبوت رفعها ضد الآخرين في الآجال القانونية إلا إذا ثبت أن الشفيع لا يعلم بوجود بائعين آخرين فيصح ذلك ولو حصل بعد انقضاء الميعاد القانوني.

f - المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة :

يجب أن ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام محكمة موقع العقار خلال (في أجل) 30 يوما من تاريخ الإعلان عن الرغبة وإلا سقط الحق في الشفعة (م802 م ج)[365].

---

[362] د. السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق، الجزء التاسع، ص 672.

[363] القرار رقم 117250 المؤرخ في 1994/10/26

[364] طعن بالنقض رقم 1305 جلسة 1993/05/13 مشار إليه في مؤلف:

أ. الخطيب مهدي كامل، مرجع سابق، ص 120.

[365] راجع القرار رقم 34331 المؤرخ في 1984/11/19 السالف الذكر.

إذ تعقد المادة 802 م ج الاختصاص بنظر دعوى الشفعة للمحكمة المتواجد العقار المشفوع فيه بدائرتها، فهي تعد دعوى عينية يطالب فيها الشفيع بملكية العقار المشفوع فيه، لكون الشفعة سبب من أسباب اكتساب الملكية. وقد حسم قرار المحكمة العليا المشار إليه سابقا الذي قضى بأن ترفع دعوى الشفعة أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار وذلك في أجل ثلاثين يوما الموقف[366].

وهذا في الحقيقة ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة الواردة في المادة الثامنة الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية.

وبهذا النص يكون المشرع الجزائري قد وضع حدا للجدل الفقهي الدائر حول تأصيل الشفعة، والذي سبقت الإشارة إليه واعتبرها حقا عينيا، والدليل على ذلك أنه أسند الاختصاص بنظر هذه الدعوى للمحكمة الواقع بدائرتها العقار المشفوع. أما بخصوص (فيما يخص) إجراءات التقاضي فقد بينها قانون الإجراءات المدنية بدقة ووضوح لذلك لا داعي للتطرق إليها.

ŀ - الحكم بثبوت الحق في الشفعة :

نصت المادة 803 من القانون المدني على أن الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة يعتبر سندا لملكية الشفيع وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري.

يتضح من هذا النص أنه إذا صدر حكم نهائي بثبوت حق الشفعة فإن هذا الحكم يعتبر سندا لملكية الشفيع للعقار المشفوع فيه.

ومعنى ذلك أن الحكم النهائي بأحقية الشفيع في الحلول محل المشتري في تملك العقار المشفوع هو السبب القانوني المنشئ لحق الملكية.

فالحكم يقرر حقا ولا ينشئه فلا تبدأ آثاره إلا من يوم صدوره ولا يرجع إلى تاريخ البيع الذي حل فيه الشفيع محل المشتري. بمعنى أن الحكم يعتبر دليلا على الملكية التي قضى بها[367].

وبما أن الحكم الذي يصدر يعتبر سندا لملكية العقار المشفوع فيه فيجب شهره بمصلحة الشهر العقاري كسائر الحقوق العينية الأصلية طبقا لما نصت عليه المادة 793 م ج والمادة 16 من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن **إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**.

---

366 أ.لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، الحلقة الأخيرة، مجلة الموثق، العدد الثامن، نوفمبر1999، ص 8، 9.

367 المرجع السابق، ص 8، 9.

فالعقود المدنية والقرارات الإدارية والأحكام القضائية التي تمس الملكية العقارية ونقلها أو تعديلها أو إنشائها أو إقرارها تخضع لنفس الإجراءات الشكلية، فالقانون لا يفرق إن كانت مصادر نقل الملكية العقارية قد تمت بموجب اتفاقات إرادية أو بناء على أحكام وقرارات قضائية أو جاءت نتيجة عقود إدارية حررت في شكلها الرسمي لأن التسجيل أو القيد لا يشكل سندا للملكية ولا يكون حجة بين الأطراف المتعاقدة وفي حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات القانونية لا سيما التي تدير مصلحة شهر العقار.

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرار لها صادر عن الغرفة التجارية والبحرية[368] جاء فيه : "من المقرر قانونا أن لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات القانونية ولا سيما التي تدير مصلحة شهر العقار.

وعليه فالشفيع الذي يستصدر حكما نهائيا بأحقيته في الشفعة والحلول محل المشتري في ملكية العقار المشفوع فيه يكون قد تحصل على سند للملكية إلا أن هذا السند لا يكون حجة على الغير إلا إذا اخضع لإجراءات الشهر العقاري.

ومن ثم فإن الشفيع يمكن له التقرب من أي مكتب توثيق من أجل إيداع الحكم القضائي بأحقية الشفعة من أجل إشهاره.

ولما كان حكم الشفعة قد كشف عن أن الشفيع قد حل محل المشتري بالرغم من منازعة المشتري والبائع في ذلك، وبالتالي يكون حكم الشفعة هو حكم بأن التعاقد قد وقع للشفيع دون المشتري فهو بمثابة حكم بصحة التعاقد، ولكن لا لمصلحة المشتري الأصلي بل لمصلحة الشفيع، ومن ثم وجب شهره حتى تنتقل ملكية العقار المشفوع فيه من البائع إلى الشفيع بدلا من انتقالها من البائع إلى المشتري".

وعليه فإن شهر الحكم هو تأكيد رغبة الشفيع في شراء العقار والحلول محل المشتري.

4- آثار الشفعة :

أ- علاقة الشفيع بالبائع : نصت المادة 804 من القانون المدني على ما يلي : "**يحل الشفيع بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته إلا أنه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المقرر**

---

[368] القرار رقم 30840 المؤرخ في 1994/02/07 الصادر عن المحكمة العليا (الغرفة التجارية والبحرية)، منشور في المجلة القضائية لسنة 1994، العدد الثاني، ص 158.

وانظر كذلك : أ.لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، الحلقة الأخيرة، مرجع سابق، ص 9.

للمشتري عن دفع الثمن إلا برضاء البائع، ولا يرجع الشفيع على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة".

فعند ثبوت حق الشفيع في الأخذ بالشفعة تنتقل ملكية العقار المشفوع إليه، وهذا نتيجة حلوله محل المشتري في عقد البيع الذي تم بين البائع والمشتري؛ وعليه تنتقل ملكية العقار إلى الشفيع دون المشتري بناء على هذا الحلول الذي تم بمقتضى حكم قضائي.

وما دام الشفيع قد حل محل المشتري يترتب عن ذلك خروج المشتري من المعاملة، بمعنى أن المعاملة أو العقد المبرم بينه وبين البائع يصبح كأن لم يكن، ويبقى العقد قائما منذ البداية يكون الطرف الأول فيه هو البائع والطرف الثاني هو الشفيع لا المشتري الأصلي.

وبالتالي ينتج البيع آثاره القانونية فيما بين البائع والشفيع.

فيكون للشفيع حقوق المشتري وعليه التزاماته وذلك منذ أن انعقد البيع كما سبق وأن أشرنا، لأن المشتري في هذه المعاملة يختفي تماما ويعتبر كأنه لم يتدخل بتاتا في إبرام عقد البيع.

فتكون الصلة بين البائع والشفيع مباشرة دون وساطة المشتري، وبناء عليه يكون الشفيع هو الدائن بحقوق المشتري ويكون الشفيع هو المدين مباشرة للبائع بالتزامات المشتري.

إلا أن المادة أشارت إلى أن الشفيع لا يستفيد من الأجل المضروب للمشتري لدفع الثمن أو ما تبقى منه إلا برضاء البائع.

وقد أشرنا إلى ذلك عندما أبدينا وجهة نظرنا في كيفية تسديد الثمن لأن الشفيع لم تربطه علاقة تعاقدية مع البائع أصلا، لذلك فهو لا يستفيد من الاعتبارات الشخصية التي قامت بين البائع والمشتري إلا إذا رضي البائع بذلك[369].

وقد أضافت المادة 804 في فقرتها الأخيرة أنه لا يرجع الشفيع على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة، وبالرجوع للنص الفرنسي لنفس المادة نستنتج أنه سقط من النص العربي للمادة كلمة "**إلا**" وعليه يكون النص كالتالي:

"...ولا يرجع الشفيع **إلا** على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة".

فالمقصود بهذه الفقرة أنه إذا ظهر بعد الأخذ بالشفعة أن العقار المشفوع مستحق للغير فإن الشفيع في هذه الحالة لا يرجع إلا على البائع، لأن العلاقة القانونية التي أنشأها الحكم هي بين البائع والشفيع، أما المشتري فليست له صلة بهذه المعاملة أو الصفقة.

---

[369] المرجع السابق، ص 9.

وبالتالي فإن البائع يضمن للشفيع الذي حل المشتري الأصلي خلو العقار منه، كما أن هذه العلاقة الناشئة بين الشفيع والبائع يحددها عقد البيع وتحكمها بنوده بعد أن أصبح الشفيع مشتريا وحل محل المشتري الأصلي في جميع حقوقه والتزاماته، ومن ضمن التزامات البائع كما نعلم نقل ملكية المبيع والتسليم وضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية.

فإذا اختل عنصر من هذه العناصر التي من شأنها أن تسبب عبئا للشفيع يمكن لهذا الأخير أن يرجع على البائع[370].

ب - علاقة الشفيع بالمشتري:

نصت المادة 805 من القانون المدني على ما يلي :

"إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غرس فيه أشجارا قبل الإعلان بالرغبة في الشفعة كان الشفيع ملزما تبعا لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذي أنفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس.

أما إذا حصل البناء أو الغراس بعد الإعلان بالرغبة في الشفعة كان للشفيع أن يطلب الإزالة، وإذا اختار أن يستبقي البناء أو الغراس فلا يلزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس".

وحسب هذا النص فإن دراسة علاقة الشفيع بالمشتري تقتضي منا أن نفرق بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غرس فيه قبل إعلان الشفعة.

الحالة الثانية: إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غرس فيه بعد إعلان الشفعة.

فهذا النص يعالج العلاقة التي تطرأ بين الشفيع والمشتري، وتظهر هذه العلاقة بينهما إذا تسلم المشتري العقار المشفوع فيه وباشر الحيازة، وتظهر علامات هذه الحيازة بالانتفاع الذي يشرع فيه المشتري.

وفي الحالة الثانية إذا لم يتسلم العقار المشفوع فيه من البائع، فإن علاقة المشتري بالشفيع تكون محدودة وقد تنتفي لأنه يكون قد اختفى من المعاملة كما قلنا سابقا وحل محله فيها.

وتنحصر العلاقة في هذه الحالة في رجوع المشتري على الشفيع من أجل قبض ثمن البيع والمصاريف التي أنفقها على عقد البيع باعتبار أن الصفقة لم تتم مع أنه دفع أموالا مقابلها.

[370] أ. لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، الحلقة الأخيرة، مرجع سابق، ص 9، 10.

فإذا تحصل الشفيع على حكم بأحقيته في الشفعة وجب عليه أن يدفع الثمن والمصاريف إلى المشتري وهذه المصاريف قد تم إيداعها عند إعلانه.

ومن ثم فقد استعد مسبقا إلى ما ينجم عن إتباع الإجراءات القانونية لحق الشفعة، ويستوي الأمر في ذلك أن يكون المشتري قد أشهر عقد شراء العقار أم لم يشهره، أما إذا تسلم المشتري العقار المشفوع فيه من البائع – وهذا هو الأمر الغالب- فهذا التسلم ينشأ له حقوقا قبل الشفيع، كما ينشأ للشفيع حقوقا اتجاه المشتري وإن كان قد اختفى من الصفقة حكما إلا أنه من الناحية الواقعية تسلم العقار المشفوع فيه، وبذلك يمكن اعتباره حائزا له.

ويعتبر حائزا حسن النية إذا كان ذلك قبل إعلان الرغبة في الشفعة، أما إذا وقعت الحيازة بعد إعلان الرغبة في الشفعة من قبل الشفيع كان سوء النية مفترضا[371].

وإذا قام المشتري بالبناء أو الزراعة قبل إعلان الشفعة يمكنه حينئذ:

1- استرداد الثمن والمصاريف.

2- التعويض عن البناء أو الزراعة إذا كان قد بنى أو غرس فوق العقار المشفوع فيه، وهذا ما أشارت إليه الفقرة الأولى من المادة 805 م ج.

وأما حقوق الشفيع تجاه المشتري فهي تكمن في: 1- تسلم العقار المشفوع فيه.

2/ استرداد ثمار العقار أي يحوز العقار وما زاد عن قيمته من البناء أو الزراعة إذا أضيف إلى العقار.

أما إذا تسلم المشتري العقار وقام بتشييد بنايات أو غرس شجيرات بعد إعلان الشفيع رغبته في الشفعة، فإن حقوقه تجاه الشفيع تقتصر على استرداد ثمن العقار والمصاريف التي أنفقها في الكتابة.

أما حقوق الشفيع تجاه المشتري فهي تتجلى في تسلم العقار المشفوع فيه.

أما البناء الذي أقامه المشتري والزراعة التي غرسها بعد إعلان الشفيع رغبته في الشفعة فتخضع لنص الفقرة الثانية من المادة 805 م ج والتي أعطت الخيار للشفيع إما أن يطلب إزالتها أو يختار أن يستبقي البناء أو الزراعة.

إلا أنه إذا اختار الإبقاء عليها يتعين عليه دفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الزراعة، أما تقديرها فهو متروك للسلطة التقديرية للقاضي.

371 المرجع السابق، ص 10.

ب- علاقة الشفيع بالغير : نصت المادة 806 من القانون المدني على أنه **"لا تكون حجة على الشفيع الرهون والاختصاصات المأخوذة ضد المشتري وكذلك كل بيع صدر منه وكل حق عيني رتبه المشتري أو ترتب عليه إذا كان ذلك قد تم بعد تاريخ شهر الإعلان بالرغبة في الشفعة، على أنه يبقى للدائنين المسجلة ديونهم ما لهم من حقوق الأولوية فيما آل للمشتري من ثمن العقار".**

تعالج هذه المادة حالة ما إذا ترتبت حقوق عينية على العقار المشفوع فيه من طرف المشتري ومتى تسري هذه الحقوق في حق الشفيع، وهنا يجب أن نفرق بين حالتين:

الحالة الأولى: الحقوق العينية التي وقعت قبل شهر إعلان الرغبة في الشفعة.

الحالة الثانية: الحقوق التي ترتبت بعد شهر هذا الإعلان[372].

1- الحقوق العينية التي ترتبت على العقار المشفوع فيه من جانب المشتري قبل شهر إعلان الرغبة في الشفعة: هنا نلاحظ بداهة أن التصرف الوارد على العقار كان من طرف المشتري أي أن الشفيع لم يكن له دخل فيه.

فإذا رتب المشتري حق انتفاع أو حق ارتفاق على العقار المشفوع فيه، وأشهر صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق الارتفاق التصرف الصادر إليه بمكتب المحافظة العقارية قبل أن يسجل الشفيع إعلان الرغبة، فإن الشفيع يحوز العقار محملا بهذه الحقوق وعليه أن يرجع على المشتري استنادا إلى قاعدة **الإثراء بلا سبب**.

وإذا رتب المشتري على العقار المشفوع فيه رهنا رسميا أو حق اختصاص لدائنه أو حق امتياز يكفل دينا في ذمته وقيد الدائن حقه في الشهر العقاري قبل أن يسجل الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة، فإن هذا الحق يسري على الشفيع ويأخذ العقار مثقلا به ويرجع على المشتري بالتعويض لأن الشفيع كان بإمكانه الاطلاع على وضعية العقار عن طريق استلام كشف الحالة العقارية للعقار المشفوع فيه، كما كان بإمكانه معرفة الوضعية القانونية للعقار قبل الشروع في اتخاذ التدابير والإجراءات الخاصة بالصفقة.

وبذلك لا يجوز له أن يدعي بجهل هذه الحقوق التي ترتبت على العقار، ومن ثم فاختياره لتسجيل إعلانه في الأخذ بالشفعة دون معرفة الحقوق التي تثقل العقار يجعله يتحمل تبعة ما أقدم عليه.

---

[372] أ. لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، الحلقة الأخيرة، مرجع سابق، ص 10.

2/ الحقوق العينية التي ترتبت على العقار المشفوع فيه من جانب المشتري بعد تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة: هذه الحقوق لا تسري في حق الشفيع، والسبب في ذلك يعود لكون المشتري التجأ إلى ترتيب هذه الحقوق وهو يدرك تمام الإدراك أن الشفيع قام بإبداء رغبته في الشفعة وقام بتسجيلها.

لذلك فإن التعامل في العقار الذي يلجأ إليه المشتري يكون ناجم عن سوء النية، كما أن من يتعامل معه لا يعتبر حسن النية إذ كان بإمكان الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز أن يكتشف حقيقة العقار من خلال البطاقات الموجودة على مستوى الشهر العقاري.

وهنا تبرز أهمية الكشف الذي يسلم من قبل المحافظات العقارية ويتجاهله كثير من الموثقين، لأنه يوضح حقيقة مركز المالك وما لجأ إليه من تصرفات تثقل العقار.

ومن خلال ملاحظة الحياة العملية نجد وقائع كثيرة يلجأ المالك من خلالها إلى ترتيب رهون رسمية أو حقوق امتياز لصالح أشخاص أو مؤسسات مالية ثم يقوم ببيع ذلك العقار فيتبين من خلال عملية الشهر العقاري أن العقار مرهون مقابل قروض تحصل عليها البائع.

لذلك ينبغي على الموثق أن يوجه المشتري إلى استخراج هذا الكشف لمعرفة الحقوق والرهون التي ترتبت على العقار حتى نتجنب هذه الإشكالات فيما بعد.

وعلى هذا إذا باع المشتري العقار المشفوع فيه بعد تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة لا يسري هذا البيع في حق الشفيع، أي أن الشفيع يأخذ العقار خاليا من جميع الحقوق. إلا أن المادة سالفة الذكر أبقت للدائنين المسجلة ديونهم مالهم من حقوق الأفضلية على ثمن العقار المبيع الذي تم إيداعه في الخزينة العمومية عن طريق الموثق.

بمعنى أن الدائن يحتفظ بحق الأولوية على ما آل للمشتري من ثمن العقار. وعلى هذا فإن الدائن الذي قيد حقه يتقدم على دائني المشترين العاديين في الثمن الذي يكون الشفيع قد أودعه بالخزينة العمومية والذي يدخل في ذمة المشتري، أي أنهم يعترضون على تسليم المبلغ إلى المشتري إلى حين استفاء حقوقهم[373].

5- موانع الشفعة ومسقطاتها :

أ/ موانع الشفعة: نصت المادة 798 من التقنين المدني على الحالات التي تخرج عن تطبيق قواعد الشفعة حيث جاء فيها: " **لا شفعة:**

- **إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون.**

[373] المرجع السابق، ص 11 .

- إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية.

- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل العبادة ".

ويرجع الدكتور **عبدالرزاق السنهورية**[374] -رحمه الله- المانع من الأخذ بالشفعة في البيع بالمزاد لأمور ثلاث :

1- طالما أن البيع يجري بالمزاد العلني بحيث يكون من اليسير على الشفيع العلم بأمر البيع ولا مانع يحول دون الدخول في المزايدة قصد الحصول على العقار، ولا يحتاج بالتالي إلى اللجوء إلى الشفعة.

2- لو أجاز القانون الأخذ بالشفعة في هذا البيع لعزف الراغبون في العقار عن الدخول في المزايدة تحسبا لإمكانية أخذه من طرف الشفعاء.

3- من شأن هذا المنع دفع الشفيع إلى الدخول في المزايدة إن كان راغبا في العقار، وفي هذا تحقيق لمصلحة البائع دون إضرار بمصلحة الشفيع.

أما عدم جواز الشفعة إذا وقع البيع بين الأصول والفروع، فلأن هذا البيع تكون قد روعيت فيه شخصية المشتري، ويرجح أن المالك ما كان ليبيع لغيره.

على أن المشرع قد حدد درجة القرابة المانعة بالدرجة الرابعة، فإن تعدتها سقط المنع وقام الحق في الأخذ بالشفعة لمن تقررت له.

وامتناع الأخذ بالشفعة إذا كان العقار قد بيع ليكون محلا للعبادة أو ليلحق بمحل عبادة[375] غايته صيانة القصد الديني الذي توخاه البائع، واحتراما لرغبته وبرا بها ومراعاة لشعور الناس بقداسة أماكن العبادة.

ب/ سقوط الحق في الشفعة: نصت المادة 807 من القانون المدني على أنه: " **لا يمارس حق الشفعة في الأحوال الآتية**:

- إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع.

- إذا مرت سنة من يوم تسجيل[376] عقد البيع في الأحوال التي نص عليها القانون".

[374] د. السنهوري عبد الرزاق ، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص 533.

[375] سواء كان مسجدا أو كنيسة أو نحوهما، لأن النص عام فلا يخصص دون مخصص.

[376] المقصود هنا هو شهر عقد البيع، لأن الحقوق العينية لا تنتقل بالتسجيل وإنما بالشهر.

فوفقا لهذا النص حدد المشرع حالتين لا تمارس فيهما الشفعة :

الحالة الأولى: إذا تنازل الشفيع بمحض إرادته عن حقه في الشفعة ولو كان ذلك قبل البيع.

الحالة الثانية: إذا انقضت مدة سنة من يوم تسجيل عقد البيع.

وهذا في الحالة التي لا يوجه فيها الإنذار المنصوص عليه في المادة 800 م ج إلى من يثبت له الحق فيه.

وتجدر الملاحظة أن النص استعمل كلمة **تسجيل** بدل كلمة **قيد،** لأن التسجيل له معنى والقيد له معنى آخر.

إلا أن النص الفرنسي وهو الصحيح استعمل الكلمة الصحيحة وهي **Inscription**، لأن القيد في الشهر العقاري يكون حجة بين المتعاقدين وتجاه الغير أيضا، فيجب مراعاة عملية الإشهار لتكون حجة تجاه الغير لأن التسجيل الذي نصت عليه المادة 801 من القانون المدني ينصب على التصريح بالشفعة وإذا لم يحترم تتعرض الإجراءات إلى البطلان[377]، وكذلك الأمر إذا تخلفت الرسمية في العقد الذي يصرح بموجبه بالشفعة، كما يجب التقيد بالمواعيد المحددة للأخذ بالشفعة ومراعاة الإجراءات، فالمهلة المحددة بثلاثين يوما لرفع الدعوى إذا لم يتم التقيد بها ترفض الدعوى لفوات الآجال التي أشارت إليها المادة 802 من القانون المدني.

وإيداع الثمن لابد أن يتم خلال فترة محدودة ووجوب اختصام البائع والمشتري.

فالرخصة المقررة للأخذ بالشفعة مقيدة بإجراءات ومواعيد يتعين مراعاتها، وإذا لم يلتزم بها الشفيع سقط حقه فيها.

وتجدر الإشارة إلى أن مسقطات الشفعة غير موانعها، حيث أن المانع يلغي الشفعة منذ انعقاد البيع، أما المسقطات فتلغي الشفعة بعد أن تقوم. فحيث لا تقوم الشفعة ابتداء في بيع العقار فهناك مانع وحيث تضيع الشفعة بعد قيامها فهناك مسقط[378].

الحالة الأولى : وفيها يلجأ الشفيع إلى التنازل عن هذا الحق بإرادته المنفردة ولو قبل ثبوت الحق فيها أي قبل بيع العقار المشفوع فيه.

وقد يحصل التنازل من قبل الشفيع بطلب من المشتري، ويكون الغرض من ذلك أن يأمن المشتري جانب الشفيع قبل أن يقدم على الشراء، أي أن المشتري يبحث عن الضمانات التي تمكنه من شراء

---

[377] أ. لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، الحلقة الأخيرة، مرجع سابق، ص 11.

[378] أ. الخطيب مهدي كامل ، مرجع سابق، ص 29، 30.

العقار دون أن يضطر إلى تركه إذا استعمل الشفيع حقه، فيحصل المشتري من الشفيع على تنازل صريح عن الشفعة قبل أن يتعاقد مع مالك العقار المشفوع فيه.

ويتم ذلك التنازل إما كتابة أو شفاهة، وفي هذه الحالة نرجع إلى القواعد العامة المقررة في الإثبات، أي أنه يقع على المشتري عبء هذا التنازل.

وقد يكون التنازل عن الشفعة قبل ثبوتها تنازلا ضمنيا، كأن يصدر عن الشفيع عمل يستفاد منه هذا التنازل، كأن يكون وسيطا بين البائع والمشتري أو يكون حاضرا أثناء المفاوضات التي تسبق بيع العقار المشفوع فيه أو يكون وكيلا عن البائع أو عن المشتري أو يكون شاهدا في عقد البيع، وهذا ما استقر عليه القضاء في الجزائر.

أما التنازل الصريح عن الشفعة بعد ثبوتها فيصح أن يكون بالكتابة الرسمية أو العرفية، كما يصح أن يكون التنازل في أي مرحلة من مراحل الإجراءات التي يكون قد باشرها الشفيع إلى يوم صدور الحكم بثبوتها[379].

وقد يكون التنازل عن حق الشفعة بعد ثبوته ضمنيا:

ويكون ذلك بأعمال تصدر عن الشفيع تفيد أنه تنازل عن حقه، كأن يعترف الشفيع بالمشتري ويتعامل معه باعتباره مالكا لهذا العقار أو كأن يشتريه منه أو يستأجره منه أو يرتهنه أو يعرض عليه بيع حصته من العقار الذي يملكه.

وفي كل الحالات يقع عبء إثبات التنازل على المشتري طبقا للأحكام المعروفة في قواعد الإثبات.

إلا أن السؤال الذي يفرض نفسه في هذا الصدد هو:

إذا لجأ المشتري إلى إشعار الشفيع أو الشفعاء إذا تعددوا ولم يتلق جوابا صريحا،

هل يمكنه شراء العقار المشفوع فيه دون إشكال، علما أن التبليغ يتم عن طريق محضر قضائي.

أي **هل يجوز للمشترى بعد ذلك أن يباشر الإجراءات الخاصة بالشراء، وهل هناك مدة معينة حددها القانون تزول عندها مبررات الشفعة بعد انقضائها؟**

اعتقد أن ذلك الإشعار لا يعتبر مبررا يستند عليه المشتري بأن يعتبره تنازلا ضمنيا من الشفيع، لكونه لا يفيد أن هناك عقدا رسميا بين البائع والمشتري، كما أنه ليس هناك ما ينم أو يشير إلى وقوع البيع.

---

[379] أ/ لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني، الحلقة الأخيرة، مرجع سابق، ص 11، 12.

لأن هذا الحق (حق الشفعة) يتم اللجوء إليه عندما تتوفر وقائع مادية معينة تظهر من خلال وقوع بيع عقار تجوز الشفعة فيه.

إلا أن هذا الحق يسقط إذا وقع التنازل من الشفيع أو الشفعاء مجتمعين كتابة أو شفاهة، حينئذ يمكن اتخاذها دليلا عن استعمال هذا الحق.

وقد يكون هذا التنازل صريحا أو ضمنيا، إلا أن دليل الإثبات يقع دائما على المشتري.

الحالة الثانية : تظهر في الفرضية التالية :

إذا لم يعلم الشفيع بوقوع البيع عن طريق الإنذار الذي يوجه له سواء من قبل البائع أو المشتري، فالقانون حسم في هذه المسألة إذ يفترض افتراضا لا يجوز إثبات عكسه أن الشفيع علم بالبيع إذا لجأ المشتري إلى شهره في المحافظة العقارية المختصة ومرت مدة سنة كاملة من يوم شهر البيع، حيث أن شهر العقار يكون حجة بين المتعاقدين وتجاه الغير.

ولما كان علم الشفيع بوقوع البيع هنا افتراضي فقد أطال القانون المدة التي يتعين خلالها أن يطالب الشفيع حقه في الشفعة فجعلها سنة من وقت الشهر، لأن الشفعة في أساسها تعتبر حقا استثنائيا من شأنه أن يخل بحق المالك في التصرف في ملكه لأي شخص يرغب في التعامل معه، وأن التوسع فيه أمر غير محبذ لأن من شأنه أن يعرض المعاملات إلى نوع من الريبة والشك وقد يجعل المتعاملين يترددون في اللجوء إلى إبرام عقودهم.

لذلك نجد المشرع وضع سبيلا ميسرا للمشتري يطمئن معه إلى سقوط حق الشفعة ويرتاح إلى الصفقة التي عقدها، وذلك بإتباع إجراءات سهلة تعيد له الثقة في التصرف الذي أقدم عليه ويتأكد أن العقار قد رجع إليه على وجه بات.

فإذا مرت سنة على شهر عقد الملكية أيقن أن العقار الذي اشتراه أصبح في مأمن من خطر الشفيع.

غير أن أهم ضمانة تكفل للمشتري حقه هو الإعلان الذي يوجه للشفيع يحيطه علما برغبته في شراء العقار وينتظر المهلة التي حددها المشرع بثلاثين يوما، فإذا لم يتقدم الشفيع لإبداء رغبته في الشراء يضمن المشتري لنفسه العقار وتؤول إليه ملكيته ملكية هادئة ومستقرة[380].

تلكم هي أهم الأحكام التي تنظم حق الشفعة في التقنين المدني[381].

[380] المرجع السابق، ص 12.

[381] د/ زوينة عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 149.

فهل تطبق هذه القواعد بدورها كلها أو في جزء منها بالنسبة للأحكام التي تضمنها القانون 19/87 والقانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المتعلقة بممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة؟

للإجابة على هذا السؤال لا بد من دراسة ممارسة حق الشفعة في ظل القانون 19/87 وقانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

الفرع الثاني : أحكام الشفعة في ظل القانون 19/87 وقانون التوجيه العقاري :

إن المادة 794 م ج والمواد اللاحقة لها جعلت الشفعة رخصة عامة، ولم توقف حق الأخذ بها على الأشخاص الطبيعيين، وعلى ذلك يستوي أن يكون الشفيع شخصا طبيعيا أو شخصا اعتباريا، فإن كان هذا الأخير فلا ضير أن يكون من أشخاص القانون الخاص أو من أشخاص القانون العام[382] طالما توافرت أسبابها وقامت شروط الأخذ بها.

وإن رأى بعضهم أن الأصل في الشفعة هو تقريرها للأشخاص الطبيعيين دون الأشخاص المعنويين الذين لا يأخذون بها إلا استثناء فهي على ما يرونه استثناء على استثناء،[383] وهو رأي يعوزه الدليل إذ لا يجوز تقييد مطلق النص بغير مقيد فما دام النص ورد عاما غير موقوف على صنف من الأشخاص لزم إعماله على عموميته إذ لا موجب لتخصيصه.

وقد قررت محكمة النقض المصرية أن: "حق الشفعة يثبت للشخص الطبيعي والمعنوي على السواء".

مبررة ذلك بكون المادة 936 مدني مصري – المقابلة للمادة 795 مدني جزائري- قد أطلقت بيان من لهم الحق في الشفعة ولم تخصصه بالأشخاص الطبيعيين،[384] وبذلك نخلص إلى القول بأن الشفعة لفائدة الدولة ليست استثناء على نظام الشفعة طالما تم الأخذ بها استنادا إلى القواعد العامة المقررة لاستعمالها لكل من ثبت له الأخذ بها[385]. غير أن المشرع قرر للدولة دون سواها حق الأخذ بالشفعة في حالات معينة بموجب نصوص خاصة خروجا عما هو مألوف في نظام الشفعة.

---

[382] د/ كيرة حسن ، مرجع سابق، ص 574، 575.

[383] لطوف عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 136.

[384] د/ كيرة حسن ، مرجع سابق، ص 575.

[385] فلا تمنع الصفة العامة للدولة هذه الأخيرة من الاستفادة من هذه الرخصة طالما توافرت أسبابها وقامت شروط الأخذ بها.=

حيث تعد الشفعة لفائدة الدولة طريق استثنائي (غير عادي) لاكتساب الأموال باستعمال صلاحيات السلطة العامة وتحقيقا لمقاصدها بالإضافة إلى نزع الملكية للمنفعة العمومية تكون بموجبها الدولة الأملاك الوطنية بنوعيها العامة والخاصة، حيث نصت المادة (26) من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن **قانون الأملاك الوطنية** على أن نزع الملكية وحق الشفعة طريقين استثنائيين لاقتناء الأملاك الوطنية ويخضعان للقانون العام.

ومن جهة أخرى نصت المادة (16) من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد **لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها** على ما يلي :

"يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل والمادة (24) من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والمادتين 62، 71 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 وفقا للشروط وحسب الكيفيات المقررة بموجب الأحكام المتخذة لتطبيقه".

وممارسة الدولة لحق الشفعة يكون وسيلة لتطبيق سياستها في قطاع معين، كالحفاظ على الوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية ومحاربة ظاهرة المضاربة في السوق العقارية، الحفاظ على النسيج العمراني وإنجاز منشآت اجتماعية، حماية المناطق السياحية، محاربة ظاهرة التهرب من دفع الرسوم والضرائب المقررة على التعامل في الأملاك.

ولقد بالغ المشرع في وضع القيود والشروط على الأخذ بها ضمانا لعدم تعسف الإدارة قبل الأفراد، وسنتعرض هنا لها بشيء من التفصيل.

إن تبني مبدأ تحرير السوق العقارية لا يتعارض مع سلطة التنظيم المخولة للإدارة والتي تمنحها إمكانية التدخل في سير هذه السوق كلما اقتضت الضرورة ذلك، ونظرا للأهمية الاقتصادية للأراضي الفلاحية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بها فإن الدولة تبقى الضامن الوحيد للاستغلال الأمثل للأرض والمحافظة على وجهتها الفلاحية قانوناً وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تمارس حق الشفعة المخول لها بمقتضى القوانين.

= على أن أخذ الشخص المعنوي العام بالشفعة وفقا لأحكام القانون الخاص لا يضمن له أي امتياز ولا يخصه بأي إجراء فهو يخضع في كل ذلك للقواعد العامة، والامتياز الوحيد الذي يحظى به هو الامتياز المضمون لمن توافرت فيه أسباب الشفعة لا غير.

وطالما أن الدولة يمكن أن تكون مالكة لرقبة عقار أو شريكة على الشيوع فيه أو صاحبه حق انتفاع عليه، فإن حقها في الأخذ بالشفعة وفقا للمادة 795 م ج يكون مكفولا.

وتمارس الدولة حقها في الشفعة – في مجال العقار الفلاحي- بموجب القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن **ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، وكذا بموجب القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن **التوجيه العقاري**.

وعليه سنتعرض لهاتين الحالتين معا تحت العنوان التالي:

أحكام الشفعة في ظل القانون 19/87 : عرف هذا القانون **بقانون المستثمرات الفلاحية**، حيث جاء بنظام المستثمرات خلفا للتعاونيات التي كانت سائدة في ظل قانون الثورة الزراعية.

وفي قانون المستثمرات الفلاحية تعتبر الدولة المالكة للرقبة في المستثمرة، وباعتبار الدولة مالكة لرقبة الأرض في ظل هذا القانون خول لها المشرع حق ممارسة الرقابة على هذه الأرض واستعمال الصلاحيات المخولة لها قانونا ومن أهمها التدخل عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حقه أو في حالة إسقاط هذا الحق أو في حالة وفاته دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة في المستفيد وهذا بممارستها لحق الشفعة.

فالدولة هنا هي الشفيع لأن لها ملكية الرقبة[386]،وتحل محلها الوكالة العقارية، ويتبين من أحكام القانون المدني والقانون 19/87 أنه لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا بتوفر الشرطين التاليين :

أولهما : وجود تنازل عن طريق البيع من أحد المستفيدين أو المستفيد إلى أحد العمال المنتمين للقطاع الفلاحي، وبالتالي لا تجوز الشفعة في الهبة والوصية أو المقايضة أو انتقال الحصة عن طريق الميراث أو البيع بالمزاد العلني وكذلك البيع بين الأصول والفروع في حالة توفر صفة الفلاح فيهم.

ثانيهما: وجود شفيع وهو الدولة لأن لها ملكية الرقبة، وصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

وإذا كانت المادة 795 من القانون المدني تدرج الشريك على الشيوع ضمن الأشخاص الذين لهم الحق في الشفعة إذا بيع جزء من العقار المشاع لأجنبي، فإن المادة 2/9 من القانون 19/87 لا تجيز ذلك، إذ أن تطبيق هذا الحكم على المستفيدين في قانون المستثمرات الفلاحية لا يتلاءم وأحد مبادئ هذا القانون، ذلك أن المادة التاسعة من القانون 19/87 لا تسمح لأي مستفيد الحصول على

---

[386] طبقا للمادة **الثالثة** من مشروع المرسوم المتعلق **بممارسة حق الشفعة من طرف الدولة** فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته هيئة مؤهلة يتولى ممارسة حق الشفعة، والذي أنشئ بموجب المرسوم رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24.

انظر : د/ بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 188.

أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة واحدة. غير أنه ومن جهة أخرى يجوز لجماعة من العمال في القطاع الفلاحي (ثلاثة أعضاء فأكثر) أن يشتروا الحصة المتنازل عنها، وهذا حسب ما جاء في المادة 24 من القانون 19/87.

ولكن مع مراعاة الحكم الوارد في المادة **الثالثة** من القانون رقم 19/87 التي تنص على أنه : "**تتكون الأراضي المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون وكذا الوسائل الأخرى المتعلقة بها في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتطابق مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتشكل منهم الجماعة وقدرتهم على العمل ومع مناهج الإنتاج المتوفرة وقدرات الأراضي**".

حيث يبدو أن هنالك نوع من التناقض بين المادتين 9 و24 من القانون 19/87[387].

فضمانا لاستمرارية المستثمرة الفلاحية فإن الدولة ومتى تقرر بيع حصة أحد الأعضاء تتدخل لممارسة حقها في أولوية شراء الحصة عن طريق ممارسة حقها في الشفعة تطبيقا للمادة 795 من القانون المدني التي تنص على ثبوت حق الشفعة لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة[388]، وتطبيقا كذلك للمادة 2/24 من القانون رقم 19/87 التي جاء فيها : "**ويمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة**".

هذه المادة جاءت في إطار الحديث عن التنازل عن الحصة في المستثمرة الفلاحية، حيث مكنت الدولة من ممارسة حق الشفعة في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية من التنازل عن حصته في المستثمرة.

وجلي أن هذا النص جاء على سبيل التأكيد، طالما أنه يمكن للدولة استعمال حق الشفعة استنادا إلى نص المادة 795 من القانون المدني، باعتبارها مالكة للرقبة.

وعلى أي حال فإن الدولة تحظى بالأولوية على غيرها في هذه الصورة ممن يحتمل أن يقوم لهم حق الأخذ بالشفعة.

وقد جاء في أحكام قانون التوجيه العقاري أن الهدف من ممارسة حق الشفعة هو حماية الأراضي الفلاحية واحتياجات المصلحة العامة، وأن المشرع لجأ إلى هذه الوسيلة لتنظيم وتقييد المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية بهدف المحافظة على الطابع الفلاحي لها، وأن الدولة تتدخل وتستعمل حقها في الشفعة في حالة عرض المستثمرة الفلاحية أو جزء منها للبيع، أي حصة المستفيد زائد المباني الموجودة فوقها والتي تكون لها أهمية بالغة في عملية الاستغلال.

---

[387] قاضي فاطمة، مرجع سابق، ص32.

[388] بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص18.

أما إذا كان العرض مقتصرا على بيع المباني المخصصة للسكن التي يكون التصرف فيها حرا فلا يجوز استعمال حق الشفعة إذا تم عرضها للبيع بمفردها.

وقد كان حريا بالمشرع أن يوضح **كيفية ممارسة الدولة لهذا الحق ومن يتولى ذلك نيابة عنها، وكيف يتم ذلك؟**

الأمر الذي سها عنه المشرع أو تناساه[389] إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن **إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**[390]، الذي تمارس الدولة عن طريقه حق الشفعة إلى جانب صلاحيات أخرى واسعة يتمتع بها هذا الديوان.

حيث ورد في المادة **الأولى** من هذا المرسوم أن : "**الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية**".

وجاء في المادة **الثانية** منه : " **يكلف الديوان في إطار مهامه على الخصوص بما يأتي :**

...- يمارس الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع".

ويعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية – الذي تمارس الدولة بواسطته حق الشفعة[391]- هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري نص عليها قانون التوجيه العقاري 25/90 في المادة (62) منه حيث جاء فيها ما يلي :

---

[389] لو حدث أن توافرت أسباب الأخذ بالشفعة لفائدة الدولة وفقا للقانون 19/87 قبل صدور القانون رقم 25/90 ورأت الإدارة أن تمارس حقها في ذلك فإنها ستجد نفسها مضطرة لرفع دعواها أمام القضاء الإداري عملا بالمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، ويجد القاضي الإداري نفسه مضطرا لتطبيق نظام مدني خالص.

أما بعد صدور القانون 25/90 فإن هذه الشفعة الثابتة للدولة صارت مجمدة لأن المشرع صرح بأن هذا الحق تمارسه لفائدة الدولة هيئة عمومية، وقد تأخر إنشاؤها كما نعلم.

[390] **الديوان الوطني للأراضي الفلاحية** : هو هيئة عمومية نص عليها قانون التوجيه العقاري في المادة 62 منه وأنشأها المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 وهو عبارة عن **مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.**

من المفروض أن يكتسب الديوان الحصة المعنية عن طريق الشفعة أو اكتساب المستثمرة كاملة في حالة حلها ويتولى تسييرها بنفسه أو عن طريق التعاقد، غير أن هذه المؤسسة لم تنصب لحد الآن ولم تمارس الدولة أصلا حق الشفعة.

انظر في هذا الشأن : أ.زروقي ليلى، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في مجلة الموثق (مرجع سابق)، ص 29.

[391] نصت المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 **يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك** على أنه :"**يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل و المادة 24 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 =**

" تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المذكور أعلاه.

وتحل زيادة على ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادتين 28 و29 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المذكور أعلاه".

فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الهيئة الوحيدة المؤهلة لاستعمال الشفعة لفائدة الدولة سواء تعلق الأمر بمستثمرات فلاحية جماعية أو فردية.

ويعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي استنادا لنص المادة الأولى من المرسوم 87/96، يتولى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية حسب المادة **الخامسة** منه[392] خول له القانون 19/87 والقانون 25/90 المعدل والمتمم المتضمن **قانون التوجيه العقاري** والمرسوم التنفيذي 87/96 عدة صلاحيات أهمها التدخل عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حصته أو في حالة إسقاط هذا الحق أو على إثر وفاته دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة وهذا لممارسة حق الشفعة[393].

وتدخل الدولة لممارسة حق الشفعة يتم في حالات معينة حددها القانون 19/87 وكذلك قانون التوجيه العقاري، وتتمثل هذه الحالات فيما يلي:

حالات تدخل الدولة لأجل ممارسة حقها في الشفعة عن طريق الديوان :

أولا: حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حصته:

استنادا إلى نص المادة 24 من القانون 19/87 التي جاء فيها ما يلي:

" لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي , وتعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية.

ويمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة ".

=والمادتين62 و71 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المذكورين أعلاه وفق الشروط وحسب الكيفيات المقررة بموجب الأحكام و/و النصوص المتخذة لتطبيقها".

392 بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 18.

393 أ/ زروقي ليلى، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، كتاب المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 116، 117.

من خلال تفحصنا لهذه المادة نلاحظ أن المشرع أجاز التنازل عن الحصة لصالح الغير, إلا أنه قيده بقيود الأمر الذي يجعله صعب التحقيق[394].

حيث أن المشرع فرض على من يريد اكتساب هذا الحق نفس الشروط المطلوبة في المستفيد الأصلي ولاسيما صفة الفلاح, كما قيد التنازل بضرورة مرور مدة معينة يمنع فيها التنازل وهي (5) سنوات بعد إنشاء المستثمرة طبقا للمادة 1/23من القانون 19/87, ورفع قانون التوجيه العقاري هذه المدة إلى (10) سنوات في المادة (84) منه، لكن ألغيت المادة (84) بالتعديل الذي أدخل على قانون التوجيه العقاري بالأمر رقم 26/95المؤرخ في1995/09/25.[395]

فجعل التنازل جائز لكنه صعب التحقيق في كل الحالات نظرا لصعوبة إيجاد مستفيد جديد تتوافر فيه جميع شروط انتقال الحصة إليه عن طريق التنازل, وفي هذه الحالة يمكن أن تتدخل الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل ممارسة حقها في أولوية شراء الحصة(الشفعة).

وتمارس الدولة هذا الحق حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب الأحكام والنصوص المتخذة لتطبيقها كما نصت على ذلك المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد **شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك**. وهنا نكون أمام احتمالين:

- إما أن يكتسب الديوان الحصة المعينة عن طريق الشفعة: وفي هذه الحالة تصبح الدولة شريك يجمع في يده ملكية الرقبة وملكية حق الانتفاع. أو:

- أن يكتسب المستثمرة كاملة في حالة حلها ويتولى تسييرها بنفسه أو عن طريق التعاقد, أي البحث عن مستفيدين جدد[396]. وهو ما جاء في نص المادة (6) من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 التي نصت على أنه: " **يمكن للديوان، في إطار نشاطاته الخاصة، أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي تسند لهيئات أو تثمينها أو استصلاحها عن طريق التعاقد**" .

[394] بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 18.

[395] أ/ زروقي ليلى ، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص 106.

[396] بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 18.

ثانيا: الشفعة في حالة عدم استثمار الأراضي الفلاحية (المادة 52 من قانون التوجيه العقاري)

نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية، فإن المشرع الجزائري عد الاستغلال الفعلي لها واجبا على كل مالك لحق عيني عقاري أو حائز له, سواء تم ذلك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة, وألزم بذلك كل شخص طبيعي كان أو معنوي بل واعتبر أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يشكل تعسفا في استعمال الحق[397].

وقضت المادة 49 من القانون 25/90 بأنه: " **تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهادة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل".**

ونصت المادة 50 من القانون 25/90 على أنه :" **عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه، تعاينه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم".**

وتطبيقا للمادة (50) من القانون رقم 25/90 المذكورة أعلاه، صدر المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 1997/12/15(صادر بتاريخ 1997/12/17, ج ر العدد 83), **يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية** وأوكل اختصاص معاينة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المشار إليه إلى هيئة خاصة تم استحداثها بموجبه ألا وهي **لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية** وتدعى في صلب النص "**اللجنة**".

تؤسس هذه اللجنة على مستوى كل ولاية وتتشكل من :

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا.
- عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسه.
- عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.

يعين أعضاء اللجنة **بقرار من وزير الفلاحة والصيد البحري** لمدة ثلاث (3) سنوات.

يمكن أن تستشير اللجنة أي شخص ترى فائدة من الاستعانة برأيه. و تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسها، كما يمكن أن تجتمع كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية.

---

397 المادة 48 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

تقوم هذه اللجنة بإثبات حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص بناء على التحقيقات المتخذة، وتعد بذلك محضرا (محضر إثبات حالة) ترفعه إلى كل من وزير الفلاحة والوالي المختص إقليميا، كما توجه اعذارا للمالك أو لصاحب الحق العيني العقاري أو الحائز تنبهه إلى وجوب مباشرة استغلال الأرض الفلاحية التابعة له خلال مهلة تتجاوب مع قدرات الأرض والشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي توجد بها الأراضي.

غير أن هذه المهلة لا يمكن أن تتجاوز في جميع الأحوال مدة 6 أشهر مهما يكن موقع الأرض وطبيعتها. ويجب أن ترسل هذه الاعذارات بموجب رسالة مضمنة موصى عليها مع وصل استلام، فإذا انقضى الأجل الذي حددته اللجنة ولم يباشر المالك أو الحائز للحق العيني العقاري الاستغلال، فإن اللجنة تعذره ثانية باستغلال الأرض الفلاحية ووضعها قيد الاستغلال الفعلي خلال سنة، كما تطلب منه تقديم الأسباب التي حالت دون استغلال الأرض وتبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل ذلك قصد تطبيق التدابير المقررة في المادة (51)من القانون 25/90، فان لم يستجب المعني لوضعها حيز الاستغلال خلال مهلة السنة المنوه عنها، فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[398] يعمد لإجراءات البيع باعتبار الأرض خصبة جدا أو خصبة.

ويكون للدولة حينها أن تأخذ الأرض الفلاحية المعروضة للبيع باستعمال حق الشفعة،حيث أجازت المادة (52) من قانون التوجيه العقاري للدولة ممارسة حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية المؤهلة في حالة بيع أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة تابعة للأفراد.

إن مجال تطبيق هذه المادة ينصب على الأراضي الفلاحة الخصبة جدا أو الخصبة التي لم يقم أصحابها باستثمارها طبقا للتعريف المنصوص عليه في المادة (49) من قانون التوجيه العقاري، وبعد إنذارهم من طرف الهيئات العمومية المختصة لاستئناف استثمارها ومنحهم أجل سنة للقيام بذلك كما سلف الذكر،

فإذا ظلت على حالها بعد انقضاء مدة الإنذار والقيام بالإجراءات التي عددتها المادة (51) من نفس القانون، ففي هذه الحالة تخول المادة (52) الهيئة العمومية المؤهلة القيام بشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للترتيب الذي حددته المادة 795من التقنين المدني[399] رغم أن الدولة ليست

---

[398] نظرا لكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مخول بتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، فهو الذي يقرر الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال الأرض، إما بوضع الأرض حيز الاستثمار على نفقة المالك أو الحائز أو عرضها للتأجير أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

[399] د/ زوينة عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 150 .

وهذا الترتيب متوافق بين التشريعين (القانون المدني وقانون التوجيه العقاري).

مالكة للرقبة ولا صاحبة حق انتفاع ولاهي شريكة على الشيوع، ومع ذلك أجيز لها ممارسة حق الشفعة. والهدف منها المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الخصبة جدا أو الخصبة.

إلا أن ممارسة الدولة لحق الشفعة عن طريق الهيئة يتطلب توفر شروط أولية تتمثل فيما يلي:

1- لا يمكن التمسك بحق الشفعة إلا إذا تم تحديد إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي عن طريق التنظيم تطبيقا للمادة (50) من القانون رقم 25/90.

2- لا يمكن التمسك بحق الشفعة إلا إذا تم تصنيف الأراضي الفلاحية وفقا للمواد 5-10 من القانون 25/90 لتحديد الأراضي الخصبة التي ستوضع للبيع في إطار المادة (52) من هذا القانون، وهذا التصنيف لم يتم بعد[400].

كما أجازت المادة (57) من قانون التوجيه العقاري ممارسة حق الشفعة من طرف المجاورين خلافا للتقنين المدني الذي لم ينص على حق الجار في الشفعة[401].

واشترطت المادة (55) من قانون التوجيه العقاري أن تتم الشفعة في شكل ورقة رسمية وإلا كانت باطلة وعديمة الأثر.

ومن ثم يقع على الموثق الذي يقوم بتحرير المعاملة إعلام الهيئات العمومية المؤهلة حتى يسمح لها بممارسة هذا الحق الذي خولته لها صراحة الفقرة الأخيرة من المادة (24) من القانون 19/87 التي سنراها لاحقا بالتفصيل.

وبالمقابل فإن الهيئة العمومية المعنية بالشفعة تلتزم بما يلتزم به الأفراد في دفع الثمن، حيث يقع على عاتقها دفع ثمن عادل بصريح الفقرة الثانية من المادة (56) من نفس القانون.

ويتعين أن يتضمن الإنذار الموجه من الموثق إلى الهيئة العمومية المؤهلة لممارسة حق الشفعة على الأقل البيانات الجوهرية الواردة في المادة (800) من التقنين المدني، وتذكر إلى جانبها حقوق الارتفاق الايجابية والسلبية للعقار الخاضع للبيع، وقيمة الأجزاء المقبولة من طرف الشركاء المتقاسمين أو الحق العيني العقاري إذا كان الأمر متعلقا بأرض زراعية مستغلة في إطار فردي، وأصل الملكية أو وثيقة

---

[400] قاضي فاطمة، مرجع سابق، ص35.

[401] هذه المادة أنشأت حق شفعة جديد يمارس من طرف الملاك المجاورين عند التعامل في الأراضي الفلاحية بالبيع وهذا في إطار تجميع الملكية الفلاحية، لكن المادة لم تحدد رتبة المالك المجاور، ولكن يبدو أنه يرتب بعد الحالات التي أوردتها المادة 795 من القانون المدني.

أنظر: أ/ زروقي ليلى ، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص51.

أخرى مرفقة بالشهادة السلبية. وعادة يمنح للهيئة المعنية أجل للتعبير عن إرادتها في الأخذ بالشفعة أو الامتناع عن استعمالها على أن يحدد القانون هذه المهلة دون أن يتركها للسلطة التقديرية للموثق، وهذا قياسا على الحكم الوارد في المادة 799 من التقنين المدني مع اختلاف في المدة.

ويستحسن الأستاذ **زوينة عبد الرزاق** تمديد المدة، وفي هذه الحالة نكون إزاء افتراضين اثنين:

الافتراض الأول: استعمال حق الشفعة إذا رأت الهيئة المعينة أن المبلغ غير متغالى فيه, ففي هذه الحالة يعلم الموثق ويحرر العقد. أما إذا كان المبلغ متغالى فيه, فيمكن أن يراجع وديا بين الهيئة والبائع.

وفي حالة عدم الاتفاق يعرض النزاع على المحكمة المختصة, وللبائع أن يسحب العين موضوع البيع إذا كان الثمن المحدد من المحكمة غير مقبول منه[402]، هذا طبعا ماعدا حالة البيع الجبري للأراضي الخصبة أو الخصبة جدا في حالة عدم استغلالها رغم توجيه الإنذار له.

ويمكن أن يسلط جزاء يتمثل في حرمان البائع من بيع عقاره لمدة محددة لكونه متعسفا في استعمال حقه طبقا للمادة (48) من نفس القانون.

ويمنح أجل معقول للهيئة العمومية المؤهلة لشراء العقار أو الحقوق العينة العقارية لتنجز المعاملة لدى الموثق وإلا سقط حقها في الشفعة.

ويبدأ حساب هذه المهلة من تاريخ إعلانها عن الرغبة في الشراء.

وفي حالة سقوط حق الهيئة المعنية في استعمال الشفعة فإن البيع يتم للمشتري الأول، وإذا أنجزت الشفعة لفائدة الهيئة العمومية المؤهلة تنتقل الحقوق والالتزامات وتصبح على عاتقها ماعدا ما يتعلق بالأجل الممنوح للمشتري لدفع الثمن فهذا لا ينتقل إلى الشفيع إلا برضاء البائع.

وفي حالة ظهور من هو مستحق للعقار(الغير), فليس للشفيع أي الهيئة العمومية المؤهلة الرجوع إلا على البائع, وهذا تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها بالمادة 804 من التقنين المدني[403].

---

[402] د/ زوينة عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص150، 151.

[403] راجع النص الفرنسي للمادة 804 م ج، لأن النص العربي سقطت منه كلمة "**إلا**" وعليه يكون النص كالتالي:

"...ولا يرجع الشفيع **إلا** على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة..."

الافترا ض الثاني: امتناع أو رفض الهيئة العمومية المؤهلة في الرد عن الرغبة في الشفعة

إذا انقضت المدة الممنوحة للهيئة العمومية المؤهلة لإعلان رغبتها والتزمت السكوت فإن ذلك يفسر كرفض ضمني للعرض, ومن باب أولى إذا عبرت صراحة عن إرادتها في عدم استعمال حق الشفعة.

وتحسبا لعدم احترام بعض الموثقين لهذه الإجراءات لأسباب مختلفة، فإنه يستحسن أن ينص التنظيم على إلزام الموثق أن يثبت هذه البيانات ضمن مشتملات التصرف الذي يحرره وإلا ترتب البطلان مع عدم الإخلال بالمسؤولية المدنية والتأديبية لمحرر التصرف.

وإذا لم يتم الأخذ بالشفعة بعد رفض الهيئة العمومية المؤهلة بعد مضي مدة معقولة, وانسحب المشتري الأول يتعين على البائع أن يجدد الإجراءات إذا كانت لديه نية البيع[404].

ثالثا: حالة وفاة المستفيد والورثة لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانونا:

أجاز المشرع انتقال حصة المستفيد المتوفى قبل مضي مدة الشرط المانع من التصرف إلى الورثة أو ذوي الحقوق وهذا كاستثناء على الأصل (المبدأ) العام الوارد في المادة (23) من القانون 19/87. لكن المشكل قد يطرح في حالة عدم توفر الورثة على الشروط القانونية المطلوبة في المستفيد الأصلي أو في حالة تعدد الورثة أو ذي الحقوق, وهذا ما جاءت المادة (26) من القانون 19/87 لأجل بحثه حيث تضمنت حلا لهذه المسألة, إذ نصت على ما يلي:

" في حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق, يمكن هؤلاء أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة.

ويمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم, أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 24 أعلاه ".

ففي حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق وتعدد وظائفهم من فلاحين وتجار، موظفين و حرفيين فإنه لا يمكن أن يحل الجميع في المستثمرة الفلاحية محل المستفيد (المنتج) المتوفى, لأن الاستفادة من العضوية في المستثمرة الفلاحية تتطلب **صفة الفلاح**.

وعليه يلزم القانون الورثة غير الفلاحين بالتنازل عن العضوية في المستثمرة لفائدة الوارث الفلاح الذي يمثلهم في الحقوق والواجبات ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة, أو التنازل بمقابل أو مجانا عن الحصة لأحد الورثة الذين تتوفر فيهم الشروط .

---

[404] د/ زوينة عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 151، 152 .

وفي حالة عدم توفر الشروط المطلوبة قانونا في المستفيد لدى أحد الورثة, يلزم هؤلاء (الورثة) بتعيين ممثل عنهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة.

إذا تعيين ممثل للورثة ضرورة تفرضها طبيعة الشركة, ولكن الإشكالية تكمن في كل الحالات في صعوبة إيجاد ممثل تتوفر فيه الشروط ويقبله الورثة ولا يختلف مع بقية الشركاء.

حيث يشترط في هذا الممثل ضرورة توافر نفس الشروط القانونية المطلوبة في المستفيد الأصلي طبقا لأحكام المادتين 09و10 من القانون 19/87 خاصة ضرورة توافر صفة الفلاح انطلاقا من المبدأ المكرس في المادة 692م ج: " **الأرض لمن يخدمها** ". وكحل لهذه الإشكالية:

- إما أن تتدخل الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتشتري حصص الورثة نقدا, ثم يتم البحث عن مستفيد أخر.

- أو يقدم الورثة شخص آخر كأجير إلى حين بلوغهم سن الرشد المدني طبقا لأحكام المادة 40 من القانون المدني.

هذا الحل الأخير أملته تعليمات وزارية, كون أن القانون 19/87 لم يورد أي نص يتضمن حلا لهذه الحالة[405].

رابعا: حالة توقيع حجز على الحصص المكونة للمستثمرة

طبقا لأحكام المادة (8) من القانون 19/87 التي نصت على ما يلي: " **تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتان 6 و7 أعلاه والممنوحة على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء الجماعات, قابلة للنقل والتنازل والحجز, طبقا لأحكام هذا القانون والتشريع المعمول به** ".

يتضح لنا أن القانون 19/87 قد أجاز الحجز على الحقوق العينية للمستثمرة الفلاحية وفاء للديون المترتبة عليها, أي أنه سمح بإثقال الحقوق العينية بالقيود الرهنية والتأمينات بصورة عامة.

ويشمل الحجز كل الحقوق المتصلة بالحصة, وهو يتم وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية المتعلقة بالحجز العقاري.

وفي هذا الصدد تأتي الدولة في الدرجة الأولى في مرتبة الامتياز المترتب (الناشئ) عن حق الدولة في الحصول على الإتاوة التي يدفعها المنتج نظير (في مقابل) حق الانتفاع الدائم على الأراضي الممنوحة, وكذا في مقابل قيمة الأموال الأخرى المتنازل عنها.

---

405 بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 19، 20.

وعليه فإن القيود الرهنية المسجلة لضمان وفاء القروض تأتي بعد الامتيازات.

ولما كانت المستثمرة الفلاحية شخصا معنويا فأموالها ملك لها لا لأعضائها, ومن ثم تكون هذه الأموال هي الضمان العام لدائني المستثمرة شأن المستثمرة في ذلك شأن كل مدين.

وإذا كانت أموال المستثمرة لا تفي بجميع حقوق دائنيها عد كل عضو من أعضائها مسئولا عن ديونها مسؤولية غير محدودة وبصفة تضامنية مطلقة وفقا لأحكام المادة 17 من القانون 19/87، وهذا ما يؤدي إلى توقيع حجز على الأموال الخاصة لأعضائها .

إلا أنه ومنعا لتوقيع حجز على أموال المستثمرة تتدخل الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء حصة المدينين ممارسة حقها في الشفعة المخول لها قانونا.

لكن يشترط أن يتم ذلك قبل البدء في إجراءات الحجز, لأنها لا تستطيع التدخل عند الوصول لمرحلة التنفيذ الجبري, ومتى حصل البيع حلت محل الدائنين[406].

خامسا: حالة عندما تفقد الأرض طابعها الفلاحي وتصبح قابلة للبناء عليها

استنادا إلى نص المادة (21) من قانون **التوجيه العقاري** فإن الأرض الفلاحية تفقد طابعها الفلاحي إذا ما دخلت عليها أداة من أدوات التهيئة والتعمير, إذ جاء فيها ما يلي:

" الأرض القابلة للتعمير, في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير ".

وعليه فإنه متى تقرر بيع هذه الأراضي لابد من التفريق بين مرحلتين:

المرحلة الأولى: مرحلة ما إذا باع المستفيدون الأرض للغير لكن العقد لم يحرر بعد

هنا تتدخل الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حق الشفعة, وتمنح حينها قطع أرض فلاحية أخرى للمستفيدين مع تعويضهم عن حق الانتفاع نقدا. ويقيم هذا الحق على أساس الوجهة الفلاحية للأراضي, ثم تقوم الدولة ببيع القطع المشتراة أو انجاز مشاريع عليها.

المرحلة الثانية: وهي مرحلة تحرير العقد وانتقال حق الملكية للغير

هنا تمارس الدولة حق الاسترجاع عن طريق إجراءات نزع الملكية, ويحصل هذا في الحالة التي يرفض فيها المستفيدون التنازل عن حقهم بصفة رضائية لصالح الدولة.

---

[406] المرجع السابق، ص20.

سادسا: حالة الإخلال بالالتزامات وإسقاط حق الانتفاع:

كما سبق وأن قلنا تترتب في ذمة المنتفع التزامات نحو مالك الرقبة، وبالتالي فإن أي إخلال من جانب (طرف) المنتفع بالالتزامات يعرضه إلى جزاء إسقاط حق الانتفاع الدائم سواء حصل ذلك استنادا إلى المادة (28) أو المادة (29) من القانون 19/87، وعلى ذلك وتطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 51/90 المحدد لكيفيات تطبيق المادة (28) من القانون السالف الذكر, فإنه في حالة ارتكاب جماعة المستفيدين أو المستفيد الفرد لإحدى المخالفات المبينة في المادة **الرابعة** من المرسوم التنفيذي 51/90، كتأجير الأرض أو تحويل وجهتها الفلاحية وصدور حكم نهائي بإسقاط حقوقهم.

هنا تتدخل الدولة لممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كون أن تصفية المستثمرة ينتج عنها وطبقا لأحكام المادة (09) من المرسوم 51/90 بيع إلزامي لحقوق جماعة المستغلين أو المستغل الفردي المجردين من حقوقهم لفائدة بدلاء[407].

ويقوم بذلك الديوان باستبدالهم بمستفيدين آخرين، ويراعي الديوان في اختيار البدلاء ضرورة توافر نفس الشروط الواجب توافرها في المستفيد الأصلي.

أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 51/89 المحدد لكيفيات تطبيق المادة (29) من القانون 19/87 فإنه يتعلق بالنزاعات الداخلية بين أعضاء المستثمرة عندما يخل أحد الأعضاء بالتزاماته، وحينها يحكم بفقدان حقوقه.

إلا أنه وتطبيقا لنص المادة (04) من المرسوم 51/89 متى أدى الحكم بإسقاط الحقوق إلى انخفاض عدد المشاركين في استغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية إلى أقل من ثلاثة (3) شركاء, فإنه تمنح لباقي الأعضاء مهلة (03) أشهر للقيام حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 24 من القانون 19/87 باستخلاف العضو الذي سقط حقه أو الأعضاء الذين سقط حقهم.

وإذا لم يجر استخلاف العضو الذي سقط حقه أو الأعضاء الذين سقط حقهم في الآجال المحددة، فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية تتعرض للحل بقوة القانون.

ويمكن تفادي هذا الحل في حالة استعمال الدولة لحق الشفعة،إذ يمكن في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة طبقا للفقرة الثانية من المادة 24 من القانون رقم 19/87.[408]

ويجدر بنا التذكير بأن ممارسة حق الشفعة يتم عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها قانون **التوجيه العقاري** في المادة 62 منه وأنشأها المرسوم رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24,

---

[407] بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 20 ، 21.

[408] المرجع السابق، ص 21، 22 .

أي **الديوان الوطني للأراضي الفلاحية** والذي هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري, كما سبق الذكر. من المفروض أن يكتسب الديوان الحصة المعنية عن طريق الشفعة أو اكتساب المستثمرة كاملة في حالة حلها ويتولى تسييرها بنفسه أو عن طريق التعاقد.

غير أن هذه المؤسسة لم تنصب لحد الآن – إلى غاية 1996 - ولم تمارس الدولة أصلا حق الشفعة[409].

وعليه فإن مسألة تدخل الدولة لمراقبة المستفيدين في المستثمرات الفلاحية يبقى غير فعال في غياب هذا الجهاز الفعال والضروري.

ويلاحظ أن هذه الشفعة وإن تقدم النص عليها إلا أنها ظلت مجمدة لتأخر صدور المرسوم التنفيذي 87/96 الذي أنشأ الديوان, كما أن اللجنة المؤهلة لمعاينة عدم استغلال الأراضي والتي يعتمد عليها الديوان نفسه لأجل عرض الأرض للتأجير أو البيع واستعمال حق الشفعة تأخر ظهورها لأزيد من7 سنوات، وعلى ذلك لم تكن أحكام المادة (52) من القانون 25/90 قابلة للتطبيق إلا ابتداء من تاريخ سريان المرسوم التنفيذي 484/97 الصادر في1997/12/15 الذي استحدث اللجنة (**لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية**).

وبالرغم من ذلك فإن غموضا كبيرا مازال يكتنف هذه النصوص, إذ مازال التساؤل قائما حول **كيفية ممارسة هذا الحق, وهل يتم أمام القضاء أم يقع خارج دائرته؟**

مبدئيا وفي غياب نص خاص نقول أنه يتم أمام القضاء (قياسا على الأحكام العامة للشفعة), إلا أن ذلك يجعلنا إزاء وضعية شاذة.

فمن جهة، يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو من يعرض الأرض الفلاحية للبيع جبرا عن صاحبها في حالة إهماله لها, فكيف يعمل لاحقا على إبطال هذا البيع ليحل محل المشتري باستعمال حق الشفعة.

إذا لا مناص من التسليم بأن الإدارة تباشرها خارج دائرة القضاء, وفي ذلك كما لا يخفى مساس بحقوق باقي الشفعاء أصحاب المراتب الأسبق.

---

[409] أ/ زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، كتاب المنازعات العقارية،مرجع سابق، ص 117.

واستمر الوضع كذلك إلى نهاية صدور التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة **بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 19/87**، والموقعة من طرف وزيري الفلاحة والمالية.

هذه التعليمة ذكرت بالشروط المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم كما وردت في القانون وضبطت كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة، إذ ألزمت الموثقين قبل تحرير عقد التنازل بإبلاغ مدير أملاك الدولة للولاية لتمكينه من ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة، ومنحت لهذا الأخير أجل شهر يسري ابتداء من استلامه التبليغ من الموثق لممارسة حق الشفعة أو السماح بالتنازل.

كذلك أغفل القانون 19/87 تنظيم حالة ما إذا فقدت الأرض طابعها الفلاحي تطبيقا لأدوات التعمير وأصبحت قابلة للبناء, ولكن تم تدارك هذا الفراغ بموجب أحكام المادة (53) من القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن **قانون المالية لسنة 1998** التي نصت على إجراءات تمكن الدولة من ممارسة حق الاسترجاع ومنح قطع فلاحية أخرى للمستفيدين أو تعويضهم عن حق الانتفاع نقدا.

وقد نصت هذه المادة أيضا على أن هذا الحق يقيم على أساس الوجهة الفلاحية للأرض طبقا لما هو معمول به في إطار نزع الملكية، وتتولى الدولة بيعها أو انجاز مشاريع عليها. وقد أحالت المادة (53) المذكورة أعلاه على التنظيم لضبط إجراءات حق الاسترجاع وشروطه[410].

ويترتب على الأخذ بالشفعة الآثار الآتية:

- انتقال ملكية العقار المشفوع به إلى الشفيع، ويحل هذا الأخير محل المشتري في جميع الحقوق والواجبات.

ومادام أن الشفيع هنا هو الدولة, فإنه تنتقل لها ملكية حق الانتفاع وتحل محل المشتري في الحقوق والواجبات المنصوص عيها في القانون 19/87[411], وتصبح بذلك مالكة للعقار ملكية تامة[412].

---

410 المرجع السابق، ص 117، 118.

411 قاضي فاطمة، مرجع سابق، ص34.

وكذلك: د. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 189.

412 فإذا باع أحد المستفيدين حصته الشائعة ولنفترض أنها الربع فإن الدولة تصبح مالكة ملكية تامة للربع ومالكة للرقبة في ¾ الباقية.

حيث استرجعت الدولة حق الانتفاع الذي تنازلت عنه للمستفيدين في إطار القانون 19/87, وبذلك تسترجع الدولة ملكيتها التامة على الأرض, حيث تستجمع في حيازتها مجددا كل عناصر الملكية: حق الانتفاع والتصرف.

المطلب الثاني: مراقبة مدى تنفيذ المستفيدين للالتزامات الواردة في القانون 19/87 والنصوص المطبقة له

إن دراسة هذه النقطة تستوجب منا التعرض أولا للالتزامات التي تقع على عاتق المستفيدين من حق الانتفاع الدائم في فرع أول، وفي فرع ثان نتعرض لآليات رقابة الدولة لضمان تنفيذ المستفيدين للالتزامات الواردة في القانون 19/87، وفي حالة الإخلال بالالتزامات تتقرر مجموعة من العقوبات. كما أن تطبيق القانون 19/87 على أرض الواقع واصطدامه بالمشاكل المعترضة والقوانين اللاحقة له من شأنه أن يخلق فضاء واسعا من المنازعات.

الفرع الأول: الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيدين من حق الانتفاع الدائم

إن النظام القانوني المنظم لممارسة حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تضبطه قواعد القانون رقم 19/87 المتعلق **بالمستثمرات الفلاحية** الذي يعد قانونا خاصا منظما لحق الانتفاع العقاري الدائم، بحيث لا يمكن للمستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية الخروج عنه، فهي مقيدة من تاريخ إنشائها بصفة قانونية بالتزامات يفرضها القانون[413].

وعليه يكون منح حق الانتفاع الدائم وبقائه مرهون بمدى امتثال المستفيدين للالتزامات الوارد في القانون 19/87 والنصوص المطبقة له.

ولقد حدد القانون 19/87 والمراسيم المطبقة له لاسيما المرسوم التنفيذي 51/90 جملة من الالتزامات يجب على أعضاء المستثمرة الفلاحية احترامها، ويترتب على الإخلال بها إسقاط حق الانتفاع الدائم[414].

فقد نصت المادة 1/15 من القانون 19/87 على أنه: "**يتمتع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية بنفس الحقوق، ويخضعون لنفس الواجبات**...".

---

[413] عليوان راضية، مرجع سابق، ص123.

[414] فورار جميلة ، مرجع سابق، ص19.

وإلى جانب الالتزامات التي حددها هذا القانون، هناك التزامات أخرى مصدرها القانون المدني، وأخرى مصدرها الاتفاق بين أعضاء الجماعة، حيث تنص المادة 2من المرسوم رقم: 51/89 المؤرخ

في 18أفريل1989 المحدد **لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون19/87**(ج ر العدد 16 الصادر بتاريخ 1989/04/19) على أن: "**التزامات أحد الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية هي الالتزامات المنصوص عليها في أحكام القانون 19/87 وفي القانون المدني وفي الاتفاقيات القائمة بين أعضاء الجماعة المشاركة في الاستغلال".**

بالإضافة إلى ذلك، بما أن الحق الممنوح هو حق انتفاع وليس ملكية تامة للأراضي الممنوحة، تترتب التزامات في مواجهة المستفيدين ناتجة عن ذلك تجاه مالك الرقبة.

وعليه فإننا سنتطرق في هذا الفرع إلى ما يلي:

- التزامات مصدرها القانون 19/87.
- التزامات ناتجة عن حق الانتفاع.
- التزامات مصدرها القانون المدني.
- التزامات مصدرها الاتفاق بين المستفيدين.

أولا: التزامات مصدرها القانون 19/87

من أهم الالتزامات التي كرسها القانون الأساسي للمستثمرات الفلاحية (القانون 19/87) والمرسوم التنفيذي51/90 هي:

1- يتعين على منتجي المستثمرات الفلاحية الجماعية القيام بما يلي[415]:

*/ إنتاج الخيرات خدمة للأمة وللاقتصاد الوطني.

*/ تحسين الإنتاج و الإنتاجية بصفة متواصلة.

*/ عصرنة أساليب ووسائل الإنتاج.

2- يلتزم أعضاء المستثمرة الفلاحية، بما يتعهد به أحدهم باسم المستثمرة، وذلك بصفة تضامنية ومطلقة، وأي اتفاق بينهم لا يحتج به على الغير (المادة 17 من القانون 19/87).

[415] المادة 16 من القانون 19/87.

3- المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة[416]:

إن أول التزام يقع على عاتق المستفيدين نحو المستثمرة هو المشاركة في أشغالها بصفة شخصية ومباشرة ضمن إطار جماعي، ويعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي كرسها القانون 19/87[417] والمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 51/90، وأن الإخلال به يشكل سببا من أسباب إسقاط حق الانتفاع، وهذا ما عبرت عنه المادة **الرابعة** من المرسوم التنفيذي51/90 السالفة الذكر بقولها:" **يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتي:....**

4- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة".

ويقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها.

ويجب التأكد من مباشرة المستفيد شخصيا للاستغلال حتى يستفيد من حقوقه كعضو في المستثمرة الفلاحية، وهذا ما جاء في قرار عن المحكمة العليا(الغرفة العقارية) صادر بتاريخ 1999/12/22، ومما جاء في حيثياته:" إن القضاء بمنح التعويض للمطعون ضده لمجرد عضويته ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية دون التأكد من مباشرته شخصيا للاستغلال ضمن إطار جماعي وحسب الحصص المتساوية بين كل الأعضاء هو قضاء مشوب بالقصور في التسبيب"[418].

---

[416] إن شرط الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض من قبل المستفيد يعتبر من بين الشروط التي جاء بها المشرع الجزائري والتي لا توجد في التشريعات التي يكون قد استأنس بها في تقنين حق الانتفاع الدائم.

طبعا العمل المباشر كرس في قوانين التسيير الذاتي والثورة الزراعية وكذا القانون المدني، إذ تؤكد المادة 692 م ج منه على مبدأ الأرض لمن يخدمها، هذا ما جعل المشرع يشترط أن تمنح الأرض لمن يتخذ من الفلاحة حرفة له، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 1996/01/27 المحدد **للنشاطات الفلاحية وشروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته** يمكن تحديد بدقة صفة الفلاح والمجالات التي تدخل ضمن النشاط الفلاحي والزراعي والتي اعتبرها المرسوم نشاطات مدنية وليست تجارية.

كما أن المرسوم رقم 459/96 المؤرخ في 1996/12/18 المتضمن **الأحكام المطبقة على التعاونيات الفلاحية،** والذي ألغى كل المراسيم السابقة التي تنظم التعاونيات الفلاحية حسب مجالات تدخلها وحدد بصفة شاملة المجالات التي يمكن فيها للفلاحين الانخراط في الإطار التعاوني لتقديم الخدمات الضرورية لتحسين الإنتاج الفلاحي.

هذه الوسائل سوف تسمح بوضع حد للتحايل على القانون وتوزيع الأراضي الفلاحية على أشخاص لا يمارسون الفلاحة فعليا إذا احترمتها الإدارة.

انظر في هذا الشأن : أ/ زروقي ليلى ، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص105.

[417] نصت المادة 21 من قانون المستثمرات الفلاحية على أنه : "يتعين على كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن إطار جماعي".

[418] القرار رقم 191795 المؤرخ في 1999/12/22 منشور في المجلة القضائية لسنة 2001، العدد الأول، ص235.

وبالتالي لا يجوز أن تكون الحصة مجرد نفوذ سياسي يتمتع به المستفيد، وهذا ما جاء في المادة 420 م ج التي تنص على أنه:" **لا يجوز أن تقتصر حصة الشريك على ما يكون له من نفوذ أو على ما يتمتع به من ثقة مالية".**

غير أنه لا القانون المدني ولا القانون 19/87 حددا مقدار العمل الذي يجب أن يقوم به العضو المشارك في المستثمرة الفلاحية، إنما أورد النصان فقط لفظ العمل مطلقا دون أي توضيح كان.

الأمر الذي يجعلنا نقول أنه قد يكون مستغرقا لوقت العضو كاملا، وقد يكون نصف الوقت أو اقل من ذلك أو يحدد بساعات عمل معينة أو أيام معينة حسب الاتفاق المبرم بين الأعضاء (المادة 2/21 من القانون 19/87)، فيجوز أن يكون العمل المقدم من العضو طوال اليوم أو مرة كل أسبوع...الخ.

"**ويمكن تحديد طريقة مشاركة كل عضو من الأعضاء وكذا التوزيع المحتمل للمهام داخل المستثمرة الفلاحية باتفاق لا يحتج به على الغير**"، هذا ما تقضي به المادة 2/21 من القانون رقم 19/87.

وعلى العضو أن يقدم كشفا بالأعمال التي قام بها لصالح المستثمرة، فإذا كسب من الغير أموالا نتاجا لعمله كانت من حق المستثمرة، لذا يجب عليه أن يقدم لها حسابا[419] عما يكون قد كسب من وقت قيام الشركة بمزاولة العمل الذي يقدم كحصة لها.

هذا ما نصت عليه المادة 1/423 م ج التي جاء فيها :" **إذا كانت حصة الشريك عملا يقدمه للشركة وجب عليه أن يقوم بالخدمات التي تعهد بها وأن يقدم حسابا عما يكون قد كسبه من وقت قيام الشركة بمزاولته العمل الذي قدم كحصة لها".**

كما يجب عليه في نفس الوقت أن يمتنع عن أي نشاط يلحق ضررا بالمستثمرة أو يخالف الغرض الذي أنشئت من أجله (المادة 19 من القانون 19/87) .

ويجب أن تكون حصة العمل شخصية، بمعنى أن المستفيد الذي يقدمها يتعهد بالعمل شخصيا، تكريسا للمبدأ القائل:" **الأجر لمن يخدمها**"(المادة 692 م ج)، لذا يجب عليه أن يسهر ويحافظ على مصالح المستثمرة مثلما يفعله في تدبير مصالحه الخاصة فلا ينزل على هذا القدر من العناية حتى ولو زاد عن عناية الرجل العادي.

فإذا كان العضو معروفا بالحرص والإتقان بحيث تزيد عنايته لمصالحه الشخصية على عناية الرجل العادي وجب عليه أن يبذل هذا القدر من العناية، أما إذا كانت عنايته لمصالحه تنزل عن عناية الرجل العادي لم يجب عليه إلا هذا القدر من العناية في تدبير مصالح المستثمرة، أما إذا كان مكلفا بالإدارة

---

419 د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص173، 174.

بأجر وجب عليه أن يبذل في تدبير مصالح المستثمرة العناية التي يبذلها في تدبير مصالحه الشخصية دون أن ينزل في ذلك عن عناية الرجل العادي [420] (المادة 2/432 م ج).

ونظرا لكون المشرع اشترط أن يتم الاستغلال من طرف المستفيد شخصيا فإنه حدد نصيب كل مستفيد حسب قدرته الشخصية على استغلال الأرض ولم يسمح بتأجيرها أو تجزئتها، هذا طبعا من حيث النصوص.

لكن في التطبيق (الميدان) لم تحترم شروط منح حق الانتفاع من طرف الإدارة ومنحت أراضي لأشخاص لا تتوفر فيهم الشروط، وبعد اكتشاف الأمر وإصدار قرارات بسحب الاستفادة من طرف بعض الولاة لم تقبل الغرفة الإدارية للمحكمة العليا آنذاك هذا التراجع وألغت قرارات إلغاء الاستفادة مستندة في ذلك على الاجتهاد القضائي الإداري المستقر والذي بموجبه لا يمكن للإدارة أن تسحب قرارات رتبت حقوقا بناء على خطئها الشخصي[421].

ويترتب على المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة من قبل العضو استغلال الأرض استغلالا أمثلا بصفة جماعية وعلى الشيوع[422]، إذا كانت مستثمرة فلاحية جماعية والمحافظة على طابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمتها ويرفع الإنتاج داخلها من أجل تلبية الحاجات الغذائية للسكان، وفي مقابل ذلك دفع أي خطر يهددها.

وفيما يخص دفع الخطر عن المستثمرة الفلاحية يوجد قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا تحت رقم 81687 بتاريخ 1991/10/20 في قضية (ت م) ضد وزير الداخلية ومن معه قضى " **بغلق محل إنتاج مواد كيماوية مقام داخل مستثمرة فلاحية لإلحاقه ضرر بالغير**" [423](قرار غير منشور).

ويجب عليه ألا يؤجر الأرض لأن شخصيته محل اعتبار (المادة **الرابعة** من المرسوم التنفيذي51/90).

---

[420] المرجع السابق، ص174، 175.

[421] أ/ زروقي ليلى، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مقال منشور في مجلة الموثق، مرجع سابق، ص 28 .

وراجع كذلك : أ/ زروقي ليلى ، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص114.

[422] ويمثل هذا في نفس الوقت أحد التزامات أعضاء المستثمرة الفلاحية حسب المادة 18 من القانون 19/87.

[423] أ/ لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص61.

إلا أنه وللأسف الشديد فإن المحكمة العليا (الغرفة العقارية) قد ذهبت إلى عكس ذلك في قرار صادر عنها بتاريخ1998/12/16[424] إذ أقرت بجواز إيجار أراضي المستثمرات الفلاحية متجاهلة بذلك ما ورد في المادة (21) من القانون 19/87 والمادة (4) من المرسوم التنفيذي 51/90 اللتان تمنعان إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مهما يكن شكل الصفقة وشروطها.

غير أنها تراجعت عن موقفها في قرار حديث لها صادر بتاريخ 2002/04/24 تحت رقم226275 جاء فيه:"... حيث أنه يستخلص من القرار محل الطعن بأن المجلس رفض دعوى التعويض المادي لعدم تقديم الإثبات المتعلق بإيجار القطعة الأرضية التي تشكل جزءا من الأملاك الوطنية في حين أنه استنادا إلى المادة 21 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المحدد **لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمحددة لحقوق والتزامات المنتجين** والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 فإنه يمكن أن يصرح بسقوط الحق في مواجهة كل جماعة أو مستثمر شخصي الذي يقوم بإيجار الأراضي مهما كانت الأشكال وشروط المعاملة.

حيث أنه يستخلص من عناصر الملف أن قضاة الموضوع في قضية الحال أقروا مبدأ إيجار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية خرقا للمادتين السالفتين الذكر اللتين تمنعان تأجير أراضي الأملاك الوطنية، وأن العقد باطل عملا بالمقتضيات المذكورة أعلاه. حيث أنه بالفصل خلافا لهذا فإن المجلس فصل خرقا للنصوص القانونية المذكورة أعلاه حيث أن دراسة الأوجه الأخرى تصبح بدون جدوى"[425].

وإذا كان المبدأ هو أن يقدم العضو عملا شخصيا ومباشرا في المستثمرة الفلاحية، فإن المادة (27) من القانون 19/87 أوردت حالات استثنائية يمكن بموجبها إعفاء العضو في المستثمرة الفلاحية من تقديم عمل شخصي إذا توفر هناك مانع من الموانع الشرعية المنصوص عليها في القانون.[426]

ففي حالة ما إذا كان هناك مانع ناتج عن عجز بدني ثابت قانونا أو بسبب ممارسة مهمة انتخابية وطنية أو دائمة[427] أو أداء الخدمة الوطنية، وكان هذا يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة[428] وجب تعويض العضو المعني على نفقته بشخص من اختياره ليقوم مقامه أثناء فترة

---

[424] القرار رقم 10041، منشور في المجلة القضائية لسنة 1998، العدد الثاني، ص41.

[425] راجع: القرار رقم 226275 الصادر بتاريخ 2002/04/24 عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا منشور في المجلة القضائية لسنة 2002، العدد الأول، المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2002، ص 255-258.

[426] عليوان راضية مرجع سابق، ص 125.

[427] تحدد قائمة المهام الانتخابية الوطنية الدائمة عن طريق التنظيم (المادة 27/ف أخيرة من القانون 19/87).

انظر : أ/ زروقي ليلى ، التقنيات العقارية، مرجع سابق، ص 108.

[428] تنص المادة 8 من مشروع الاتفاقية المتعلقة **بنمط مشاركة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية** على أنه : " **يحق لكل عضو التغيب في المناسبات مثل: الزواج، الزيادة، الختان...**"

عجزه أو عدم تواجده، وفي هذه الحالة يبقى ملزما بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية.

وعندما يؤثر هذا المانع بصفة سلبية على السير الحسن للمستثمرة الفلاحية الجماعية فإنه يجوز للأعضاء الآخرين أن يطلبوا من المحكمة أن تبت ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعني أو التنازل عنها.

ولا ينطبق هذا الإجراء على الأشخاص الخاضعين لواجبات الخدمة الوطنية الذين يستمرون في الاستفادة طيلة مدة الخدمة الوطنية من نفس الامتيازات المخولة للمستفيد (المنتج) الذي يعترضه مانع (المادة 3/27 من القانون 19/87 والمادة الأولى من مشروع الاتفاقية)، فكل عضو من المستثمرة الفلاحية الجماعية ملزم بالمشاركة الشخصية والمباشرة في الأشغال ضمن إطار جماعي باستثناء الحالات التي أقرها القانون والمتمثلة في:

- حالة وجود مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانونا.
- حالة ممارسة مهمة انتخابية وطنية أو دائمة.
- حالة القيام بواجب الخدمة الوطنية.

هذا ما أقرته المادة (27) من القانون 19/87 بنصها:

" يترتب عن كل مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانونا أو عن ممارسة مهمة انتخابية وطنية أو دائمة يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة وجوب تعويض العضو المعني على نفقته[429] بشخص من اختياره، وفي هذه الحالة يبقى ملزما بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية الجماعية.

وعندما يؤثر المانع سلبا على سير المستثمرة يجوز للأعضاء الآخرين في الجماعة أن يطلبوا من المحكمة أن تبت ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعني أو التنازل عنها.

---

[429] تنص المادة 6/1 و7 من مشروع الاتفاقية المنظمة **لطرق مشاركة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية** أنه:
" في الحالة التي لا يتمكن فيها العضو المتغيب بعذر من دفع التعويض للشخص الذي حل محله، تحسب مداخيل المتغيب الصادرة عن المستثمرة ثم يخصم منها تعويض العامل البديل حسب معدل يثبت باتفاق الطرفين.
أما في حالة عدم وجود هذا الاتفاق أو في حالة الخلاف، يحدد المعدل بالرجوع إلى المعدل اليومي الجاري به العمل في القطاع العام الفلاحي".

لا ينطبق هذا الاجراء على الأشخاص الخاضعين لواجبات الخدمة الوطنية الذين يستمرون في الاستفادة طيلة مدة الخدمة من نفس الامتيازات المخولة للمنتج الذي يعترضه مانع[430].

تحدد قائمة المهام الانتخابية الوطنية الدائمة عن طريق التنظيم"[431].

إن وجوب تعويض العضو المستفيد بعضو آخر يختاره وعلى نفقته الخاصة في حالات عدم المشاركة المباشرة والشخصية في المستثمرة, يضمن بلا شك استمرارية المستثمرة والحفاظ على مستوى العمل فيها, وإن كان القانون قد استثنى المجندين في إطار الخدمة الوطنية من الخضوع لهذا الاجراء, إلا أنه من الضروري والمفيد اقتصاديا أن يسمح للشباب العاملين في القطاع الفلاحي بتأدية الخدمة الوطنية في إطار المستثمرات الفلاحية على شكل خدمة مدنية, وتعود حصصهم خلال هذه المدة إلى خزينة الدولة[432].

إن تقديم حصص في رأس مال المستثمرة لا يعفي المستفيد من المشاركة في أشغالها بصفة شخصية ومباشرة, إذ يتعين عليه تسخير قوة عمله في خدمة الأرض.

---

[430] لكل عضو من المستثمرة الفلاحية الجماعية الحق في تغيب خاص على حساب المستثمرة وذلك في المناسبات التالية:

- زواج أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية.... 3 أيام.
- زواج أحد أولاده... 3 أيام.
- ختان الأطفال .... 5 أيام. - ولادة طفل .... 3 أيام
- وفاة أحد الزوجين أو أحد الأصول أو الفروع ... 3 أيام.

وكل غياب غير منظم وغير مبرر لأحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يعرضه إلى خصم مبلغ تعويض من عائداته يقدر حسب عدد الأيام التغيب، ويحدد المبلغ اليومي المقتطع حسب الأعراف والعادات المحلية، وإذا تجاوز الغياب 10 أيام يتعرض العضو المعني للمتابعة القضائية طبقا لما نصت عليه المادة 29 من القانون 19/87.

(المادتان 2 و3 من مشروع الاتفاقية المنظمة لطرق مشاركة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية).

- Guide des exploitations agricoles, opcit, p22.

[431] بالنسبة للتنظيم الذي نصت عليه هذه المادة، فإنه لم يصدر تنظيم خاص يحدد المهام الانتخابية الوطنية التي تمكن من تطبيق هذه المادة، وبالتالي يخضع هذا الأمر للقواعد العامة المطبقة على الانتداب لأداء مهمة انتخابية وطنية.

أ/ زروقي ليلى، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص 108.

[432] صدوق عمر، مرجع سابق، ص81.

وهذا نتيجة **للصفة المزدوجة** التي يتمتع بها العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية إذ أنه **عامل وشريك في نفس الوقت**, عكس ما هو عليه الحال في الشركة المدنية حيث أن الشريك يقدم حصة من مال أو عمل أو كليهما ولكن بصورة اختيارية (المادة 416 م ج).

وهذا يعني أن المستثمرة لا تقبل الأشخاص الذين يقدمون حصصا برأس المال فقط, وعلى خلاف ماهو عليه الحال في القانون 19/87 فإن مشروع القانون المتضمن **استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية عن طريق الامتياز** نص في مادته (15) أن هناك نوعين من الشركاء في **الشركة المدنية للاستغلال الفلاحي**: شركاء مستغلون (مستثمرون) ويمكن توسيعها إلى شركاء غير مستغلون وإنما شركاء برأس المال فقط[433].

فمبدأ **ازدواجية الصفة** في قانون المستثمرات الفلاحية معناه أنه لا يمكن الفصل بين المساهمة برأس المال في كل مستثمرة والمشاركة في نشاطها بصفة شخصية ومباشرة, فالوظيفتان تجتمعان في شخص المستفيد.

ولذا يعد هذا الشرط أحد الأسس التي يرتكز عليها قانون التعاون، ومن هنا يظهر الاختلاف بين الشركة المدنية والمستثمرة الفلاحية الجماعية[434].

2- دفع مقابل الحقوق المتحصل عليها بموجب العقد الإداري:

من أهم الالتزامات التي تترتب على عاتق المستفيد بعد تسلمه العقد الإداري دفع مقابل الحقوق التي تحصل عليها بموجب هذا العقد.

حيث يلتزم المستفيدون بدفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها من جهة, وإتاوة سنوية مقابل حق الانتفاع الدائم الذي منحوا إياه على الأرض.

---

[433] أكد وزير الفلاحة السيد د. سعيد بركات أنه سيعمد إلى الشراكة في هذا المجال أيضا وسيعتمد على رأس المال الأجنبي، حيث سيفتح المجال للاستثمار على مصراعيه كما صرح أن : "كل أشكال الشراكة مرحب بها في الجزائر، سواء تعلق الأمر بالمتعاملين الخواص أو بالهيئات العمومية سيما المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية".

- La production nationale en légumes et fruits dépasse largement la consommation locale – ELMOUDJAHID-, Quotidien national, mercredi 31 juillet 2002, P 9.

[434] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 175 – 176.

1/2- دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها:

لتمكين المستثمرات الفلاحية الجديدة من الانطلاق على أسس سليمة تقرر بأن لا تكلف بدفع مبلغ عناصر الممتلكات المحولة إليها إلا بعد مدة, حيث يتم دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها في أجل يضبط بموجب اتفاق بين المستفيدين في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية أو المستفيد في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية وبنك الفلاحة والتنمية الريفية(BADR) وفقا للإجراءات المحددة, وذلك بعد عمليات تقويم الممتلكات وتحديد ثمنها.

ويتم التقويم وفق معايير وردت في المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1987/08/30

ويعين وكيل من طرف الجماعة يمثلها في العقد حسب النموذج المرفق بالتعليمة الوزارية المشتركة رقم : 787/SM المؤرخة في 31 أوت 1989.

غير أن التقييم المتعلق بعملية إعداد العقود الإدارية لصالح المنتجين الفلاحين أظهر أن عدة مستثمرات لم يتم تطهيرها بصفة نهائية، وهذا خاصة نظرا لرفض المستثمرين إيداع ملفاتهم و دفع ثمن الممتلكات التي منحت لهم و مصاريف العقود الإدارية أو توقيع العقود الإدارية المعدة من قبل مصالح أملاك الدولة. بينما رفض البعض الآخر إمضاء الاتفاقية مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية على أساس عدم اقتناعهم بمحتوى الأملاك الممنوحة أو عدم رضاهم بتقويمها[435].

هذه الوضعية التي دامت وقتا طويلا أدت إلى تأخر معتبر في تنفيذ عملية إعداد العقود الإدارية في الآجال المقررة، حيث تم تجاوز الآجال المحددة لانتهاء العملية، ولقد نص المنشور الوزاري المشترك رقم 570/MDB/94 الصادر بتاريخ 28 ماي 1994 المتعلق بالإخلال المنتجين الفلاحيين بالتزاماتهم-الإسقاط[436] على 3 حالات تتعلق بهذا الموضوع :

1- حالة الممتلكات التي طعن في ثمنها و/أو محتواها:

بهدف التكفل بالطعون المقدمة من قبل المنتجين الفلاحيين تم إنشاء لجنة ولائية بموجب المنشور رقم 1615/SG/88 الصادر بتاريخ 19 نوفمبر 1988 من أجل الفصل في هذه الطعون.

لكن يبدو أن بعض المنتجين لم يحصلوا إلى اليوم على إجابة عن الطعون التي أقاموها.

وعلى هذا فإن الولاة مدعوون لاتخاذ جميع التدابير النافعة للبت في هذه الطعون إذا لم يتم ذلك حتى الآن عن طريق اللجنة السالفة وتقديم جواب كتابي ومبرر للمعنيين.

---

[435]Circulaire interministérielle N°570/MDB/94 du 28 mai 1994 relative au manquement de producteurs agricoles - déchéance.

[436] سبقت الإشارة إليه.

أما فيما يخص الطعون المحتمل إقامتها بعد انتهاء الآجال المقررة، يتوجب أيضا الإجابة عنها مع إبراز سبب عدم قبولها.

متى تم فحص جميع الطعون وتقديم الإجابة عنها للمعنيين يتعين على الوالي إعذار المنتجين الفلاحين تحت طائلة الإسقاط بإتمام التزاماتهم سواء تعلقت بدفع ثمن الممتلكات، توقيع الاتفاقية مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية، دفع مصاريف العقد أو توقيع العقود.

2- حالة الممتلكات التي لم يطعن في ثمنها و/أو محتواها:

لقد تمت الإشارة إلى أن بعض المنتجين الذين لم يقيموا طعونا يرفضون الاعتراف بمحتوى الأملاك و/أو ثمنها المعنية بالنقل، وعلى هذا فهم يرفضون دفع ثمنها و توقيع الاتفاقية المقامة من قبل بنك الفلاحة والتنمية الريفية، دفع المصاريف أو توقيع العقد.

ولمعالجة هذه الوضعية يتعين على مندوب الإصلاحات الفلاحية أن يرسل للوالي قوائم معدة بالتنسيق حسب الحالة مع مدير أملاك الدولة بالولاية أو مع مدير وكالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية تتعلق بالمستفيدين الذين يتهربون من إتمام الشكليات السابقة.

يجب دعوة المنتجين من قبل الوالي لإتمام التزاماتهم تحت طائلة اتخاذ إجراءات الإسقاط في مواجهتهم[437].

3- حالة المستفيدين الذين لم يودعوا ملفاتهم:

بالنسبة للمنتجين الذين لم يودعوا إلى اليوم[438] ملفاتهم يتعين دعوتهم من قبل مندوب الإصلاحات الفلاحية للقيام بذلك في أحسن الآجال.

وفي حالة الكتمان أو الرفض يتعين الشروع في اتخاذ إجراءات الإسقاط، ويبين المنشور الوزاري إجراءات الإسقاط المتبعة في حالة عدم امتثال المستفيدين وأحال كذلك إلى المرسوم التنفيذي 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 والمنشور الوزاري المشترك رقم 329/SM الصادر بتاريخ 1990/06/17 فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة للإسقاط.

---

437 IBID, P2.

438 Voir a ce propos :
Circulaire ministérielle N°570/MDB/94, opcit, P 3 et 4.

كما عالج هذا المنشور الوزاري المشترك مسألة ضياع أو فقدان بعض مكونات الممتلكات الممنوحة للمستثمرة والتي اعتبرها غير مبررة (الضياع غير المبرر)، وميز في التدابير الواجب اتخاذها بين ما إذا كان الإسقاط يعني أو لا يعني مجموع المستثمرين.[439]

2-2- دفع الإتاوة : على خلاف المبدأ الذي جاء به القانون الثورة الزراعية والمتمثل في منح الدولة أراضي فلاحية للفلاحين مجانا، فإن منح حق الانتفاع الدائم لصالح المستفيدين في ظل القانون 19/87 يكون مقابل دفع إتاوة لفائدة الدولة،حيث يدفع المستفيدون كل سنة إتاوة يحدد وعاؤها سنويا بموجب قوانين المالية[440] وهي عبارة عن مبلغ زهيد لا يتناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض، وذلك بغية دفع المستفيدين إلى خدمة الأرض.

والسبب في ذلك أيضا هو أن المستحق يلتزم بالمحافظة على طابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها ويحسن الإنتاج والإنتاجية (المادة 18 من القانون 19/87).

وتسدد في شكل نقود، كما أن عدم دفعها يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع.

ولا يستطيع المستفيد التهرب من دفعها عند إهماله للأرض أو ضياع جزء منها أو في حالة الجفاف أو حدوث كوارث طبيعية[441].

ولهذا تكيف هذه الأرض من الناحية الشرعية على أنها أراضي خراج لأن الإتاوة في حقيقة الأمر ما هي إلا ضريبة على الأرض لا على الإنتاج، فهي تختلف عن العشور.

وقد تم تحديد وعاء هذه الإتاوة لأول مرة بموجب القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن **قانون المالية لسنة 1989**[442] والذي بموجبه حددت الإتاوة حسب الأصناف التي تضمنتها المادتين 80 و81 منه.

---

439 إلى غاية 28 ماي 1994.

440 انظر القرار: 011798 الصادر بتاريخ 2004/04/06، مجلة مجلس الدولة، العدد 5- 2004، ص 224- 226.

441 د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 147.

إلا أن التعليمة الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991 المتعلقة **بتسليم العقود الإدارية** ترى بأن عدم تسديد الإتاوة لا يكون سببا في تأجيل تسليم العقد الإداري. انظر في هذا الشأن :

- BEDRANI Slimane, Foncier et gestion des ressources naturelles en Afrique du nord, le cas de l'Algérie, Observatoire du Sahara et du sahel, gestion des ressources naturelles, Alger, 1996, P4.

وتدفع الإتاوة سنويا إلى أملاك الدولة ويكون آخر أجل لدفعها 31 مارس من كل سنة[443]،

وبموجب القانون 90-16 المؤرخ في 7 غشت 1990 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1990[444]، تم تعديل طرق تحديد الأساس العقاري للمستثمرة الفلاحية الخاضع للإتاوة، كما تم إعفاء المنتجين الفلاحين من دفع هذه الإتاوة سنة 1990.

حيث نصت المادة 59 منه على أن مساحات الأراضي غير الصالحة للإنتاج والمساحات المستعملة لإنتاج المنتجات الإستراتيجية (حبوب، خضر جافة) لا تدخل ضمن الوعاء الذي يستعمل كأساس لحساب الإتاوة المستحقة لقاء حق الانتفاع المخول على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

أما مادته 60 فنصت على إعفاء المستثمرات الفلاحية من هذه الإتاوة سنة 1990.

ويتم حساب الإتاوة انطلاقا من تصريحات المنتجين على مطبوعة تتضمن المعلومات اللازمة لتعيين الأساس العقاري محل الإتاوة قبل 31 أكتوبر من كل سنة.

أما الإعفاء من دفع الإتاوة فسببه محاولة التخفيف من أعباء المنتجين الفلاحيين المتضررين من الجفاف الذي مس مختلف أنحاء الوطن وذلك سنة 1990 فقط.

حيث أنه بموجب الإرسال رقم 6167 المؤرخ في 09 أوت 1998 استشار مدير أملاك الدولة لولاية المدية المدير العام لأملاك الدولة حول إمكانية إعفاء المستثمرات الفلاحية (الجماعية والفردية) التابعة للقطاع العام نظرا للصعوبات التي تواجهها والناجمة عن الظروف الأمنية والجفاف من دفع الإتاوة.

وقد قوبل الطلب بالرفض، واعتبر المدير العام أن الإتاوة حددت بأحكام تشريعية ألا وهي المادة 30 من قانون المالية لسنة 1991، وبالتالي فإن الاقتراح الرامي إلى إعفاء المنتجين من تسديدها ليس في محله.

---

[442] (ج ر) العدد 54 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1988 وعدل بموجب المادة 119 من قانون المالية لسنة 1994 (المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر العدد 88 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1993).

[443] Circulaire interministérielle N°00892F/SG/DADF du 22 fevrier 1989 relative **aux modalités de liquidation et de recouvrement de la redevance au titre du droit de jouissance octroyé sur les terres agricoles du domaine national**.

- IN, Recueil de textes: Instructions, Circulaire, Notes relative au domaine et a la conservation fonciére, ministère des finances, année : 1993, p 76-77.

[444] (ج ر) العدد 34 الصادر بتاريخ 11 أوت 1990.

وبالإضافة إلى كون مبلغ الإتاوة المحدد إداريا والذي يعتبر جزافيا ورمزيا لم يكن موضوع تعديل منذ ما يقارب العشرية وبالتالي لا يمكن تبرير عدم دفعه بأي سبب كان، وطلب اتخاذ الإجراءات القانونية قصد تحصيلها.

وفي حالة عدم دفعها من طرف المنتجين ينبغي إعلام الوالي ومصالح الفلاحة واقتراح إذا اقتضى الأمر إسقاط الحقوق المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية وفقا للتنظيمات السارية المفعول[445]

وقد أكد المدير العام لأملاك الدولة على ضرورة التحلي بالصرامة في عمليات تحصيل الإتاوة كون أن عدد كبيرا من المستغلين لا يدفعون إتاوة حق الانتفاع، مما نتج عنه نقص في مداخيل أملاك الدولة.

وبين أنه في حالة ما إذا لم ينفع تحسيس المستغلين ومنظماتهم المهنية، يتعين تحصيل المبالغ المستحقة للخزينة بواسطة الحجز وفقا لأحكام المادة 345 من قانون الإجراءات المدنية[446].

فللدولة حق امتياز على ما يكون موجودا في الأرض الممنوحة والمملوك للمستفيد من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي لغاية استيفاء الإتاوة.

ورغم الإجراءات التي اتخذتها مديرية أملاك الدولة إزاء المستفيدين الذين امتنعوا عن التسديد بالتهديد بإسقاط الحقوق من جهة، والحجز على أموال المستفيدين المتواجدة على أراضي المستثمرة من جهة ثانية، إلا أنه يلاحظ ميدانيا أن أغلب المستثمرات الفلاحية لا تسدد هذه الإتاوة، ولم تقم مديرية أملاك الدولة بمقاضاتها لإجبارها على تسديدها نظرا لتراكم ديون المستثمرات الفلاحية وعجزها عن الدفع[447].

والجدير بالذكر أن المشرع قد سكت عن ذكر الجزاء عند الإخلال بهذا الالتزام ولم يحدده،

فهل معنى ذلك أن عدم دفع الإتاوة لا يؤدي إلى فسخ العقد الإداري؟

القانون 19/87 لم يشر إلى ذلك ولا القضاء في أحكامه، بينما نص القانون الريفي الفرنسي في المادة 4/451 منه على أن عدم دفعها يؤدي إلى **إلغاء العقد**[448]

---

[445] مذكرة المدير العام لأملاك الدولة رقم 04274/م/ أ و م ع/م ع أو ع/ق المؤرخة في 1998/10/25 والمتعلقة **بتحصيل الإتاوة المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية العمومية.**

[446] مذكرة المدير العام لأملاك الدولة رقم : 002069/ و م/ م ع أ و /م ع أ و ع المؤرخة في 1999/04/05 والمتعلقة **بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.**

[447] أ/ زروقي ليلى، التقنيات العقارية، مرجع سابق، ص 98.

[448] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 147. وانظر كذلك:
TIXIER Jean-Luc, Encyclopédie Dalloz, Droit civil, Bail emphytéotique, 1998, P3 et 4.

أما بالنسبة للأملاك المباعة فإن ثمنها تحدده إدارة أملاك الدولة، ثم تحيل المطالبة بالثمن إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية الذي يبرم اتفاقية مع المستفيدين[449].

3- الاستغلال الأمثل بصفة جماعية وعلى الشيوع :

نصت المادة **التاسعة** من القانون 19/87 على أن الأراضي تستغل جماعيا وعلى الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعة المشتركين بصفة حرة.

ولا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة.

ويقصد بالاستغلال الأمثل مشاركة أعضاء المستثمرة بصفة جماعية في أعمالها وعلى الشيوع، وذلك من أجل تحقيق الاستغلال الأمثل لكل أراضي المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمتها[450].

وهذا ما نصت عليه المادة 18 من قانون المستثمرات الفلاحية التي جاء فيها ما يلي :

"يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية استغلال كل الأراضي استغلالا أمثل بصفة جماعية وعلى الشيوع والمحافظة على طابعها الفلاحي، وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمتها".

فالاستغلال الأمثل للأرض هو قيد يلزم كل مستغل لأرض فلاحية أيا كان نظامها القانوني، ولا يتأتى ذلك إلا بعصرنة أساليب ووسائل الإنتاج.

4- المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية الجماعية واستمرارها :

يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية استغلال كل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة استغلالا أمثل بصفة جماعية وعلى الشيوع (المادة 18 من القانون 19/87)، وهذا يشكل الأصل في استغلال أراضي المستثمرات الفلاحية؛ فإذا بقيت بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا و/أو لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة فلاحية أخرى بسبب عزلتها أو بعدها فإنه يمكن منحها لاستثمار فردي وفقا للشروط المحددة في المادة 10 من القانون 19/87، وهذا ما نصت عليه المادة 37 من ذات القانون.

لكن هذه الشروط لم تحترم في الحقيقة ومنحت أراضي جيدة في مناطق غير معزولة بصفة فردية وفي بعض الأحيان بمساحات هامة[451].

---

[449] قاضي فاطمة، مرجع سابق، ص 23.

[450] المرجع السابق ص 21.

والهدف الذي يصبو إليه المشرع من وراء هذا الالتزام هو المحافظة على وحدة الأراضي الفلاحية وعدم تفتيتها، ولهذا فرض الاستغلال الجماعي وعلى الشيوع وبالتساوي بين كل المستغلين.

ويعتبر إخلالا بالواجبات كل خروج عن هذا الالتزام، فكثير من المستفيدين يلجئون إلى القسمة الداخلية لأراضي المستثمرة الفلاحية في حالة نشوب مشكل فيما بينهم[452].

ولكن القانون يقضي بأنه مهما تكن درجة النزاعات داخل المستثمرة فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تؤدي إلى القسمة لأن الشيوع أبدي وتجزئة الأرض ممنوعة، فما دامت المستثمرة الجماعية موجودة قانونا فلا يحق للشركاء رفع دعوى أمام القضاء لتكريس قسمة رضائية فيما بينهم مثلا، لأن ذلك مخالف للقانون. ولا يجوز للموثق أن يكرس هذه القسمة أيضا[453].

ولا يخول انسحاب أحد الأعضاء سوى إلى دفع تعويض له أو لورثته عن حصته التي تخلى عنها ويكون هذا وديا عن طريق عقد رسمي أو عن طريق القضاء في حالة نشوب نزاع، وهذا ما نصت عليه المادة 32 من القانون 19/87.

وعليه فإن تجزئة أراضي المستثمرة الفلاحية لا يسمح به إلا في الحدود التي رسمها المرسوم التنفيذي رقم 97/ 490 المؤرخ في 1997/12/20 والمتضمن **شروط تجزئة الأراضي الفلاحية**[454]، حيث أن كل عملية تجزئة أرض فلاحية تابعة للأملاك الوطنية على غرار الأراضي الفلاحية الأخرى مهما كان وضعها القانوني يجب أن تتم في حدود المستثمرة الفلاحية المرجعية.

حيث نص في مادته **الثانية** على ما يلي : "**يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هي محددة أدناه**"[455].

وجاءت المادة **الثالثة** من نفس المرسوم محددة المساحات المرجعية، كما أكدت المادة **السادسة** منه على ضرورة احترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة عند القيام بتجزئة المستثمرة الفلاحية الجماعية[456].

---

[451] أ/ زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مقال منشور في مجلة الموثق، مرجع سابق، ص29.

[452] أ/ لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 62.

[453] أ/ زروقي ليلى، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص 105 .

[454] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 19-20. وانظر كذلك: د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 22.

[455] جاء المرسوم التنفيذي 97-490 السالف الذكر بجدول حدد فيه المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية.

[456] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 22.

وألزم المرسوم التنفيذي رقم 97-490 السالف الذكر في مادته **السابعة** الموثقين والمحافظين العقاريين ومحرري العقود الإدارية بالسهر على احترام الشرط الوارد في المادة 06 السالفة الذكر وأحكام المرسوم 97-490.

علما أن المرسوم التنفيذي رقم 89-51 من قبل كان نص على ضرورة احترام الحد الأدنى لثلاثة أشخاص في المستثمرة، وفي حالة إسقاط حقوق أحد الأعضاء بحكم قضائي يترك لباقي الشركاء اختيار من سيخلفه وإلا تدخلت الدولة عن طريق ممارسة حق الشفعة مع الأخذ بعين الاعتبار ما نصت عليه المادة 23 من القانون 19/87 حيث منعت التنازل عن الحصص الممنوحة للمستفيدين لمدة 5 سنوات بعد إنشاء المستثمرة، ورفع قانون التوجيه العقاري هذه المدة إلى 10 سنوات في المادة 84، لكن ألغيت المادة 84 بالتعديل الذي أدخل على قانون التوجيه العقاري بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25[457].

إذا فالأصل أنه لا يجوز تجزئة أراضي المستثمرة الفلاحية الجماعية، لأن المادة **التاسعة** من القانون 19/87 تشترط الاستغلال الجماعي وعلى الشيوع، لكن إذا اقتضت الضرورة تجزئة أراضي المستثمرة الفلاحية الجماعية فإنه يجب احترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة جديدة ناتجة عن المستثمرة الأصلية[458].

وتنشأ المستثمرة الفلاحية بتحرير العقد الإداري الذي يجب أن يسجل ويشهر في المحافظة العقارية لتنتقل لها ملكية الوسائل وحق الانتفاع الدائم، وتصبح الحصص ملكا لها وليس للشركاء لأنها شركة مدنية لها شخصية معنوية واستقلال مالي.[459]

وكل صفقة يترتب عليها تغيير أو تعديل في التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وهويتهم أو في مشتملات الحقوق العينية العقارية أو اتساعها باطل إذا لم يثبت في عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار، وهذا ما نصت عليه المادتين 34 و35 من القانون 19/87.

مثال لتوسيع المستثمرة الفلاحية الجماعية: بناء عمارة أو إسطبل أو غير ذلك.

---

[457] أ/ زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مقال منشور في مجلة الموثق، مرجع سابق، ص29.

[458] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 23.

[459] أ/ زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مقال منشور في مجلة الموثق، مرجع سابق، ص 28.

بينما الاتفاق الداخلي المبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والذي لا يحتج به على الغير يمكن تحريره في عقد عرفي يخضع عند الاقتضاء لإجراءات التسجيل، وهذا حسب المادة 36 من القانون 19./87

5- يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يتجنبوا فرديا وجماعيا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة.

وقد جاء هذا الالتزام مطابقا للقواعد العامة في القانون المدني، إذ تنص المادة 1/432 من القانون المدني : "**على الشريك أن يمتنع عن أي نشاط يلحق ضررا بالشركة أو يعاكس الغاية التي أنشئت لأجلها**...".

6- الالتزام بدفع الضرائب المفروضة : حيث تنص المادة 44 من القانون 19/87 :

"يخضع المستغلون الفلاحون الفرديين والجماعيين للنظام الجبائي المنصوص عليه في التشريع المعمول به".

فالمستثمرة الفلاحية تخضع للنظام الجبائي المنصوص عليه في قانون الضرائب المباشرة، وفي هذا الصدد تنص المادتين 219، 220 من هذا القانون على أن المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية تخضعان إلى ضريبة واحدة فلاحية (CUA)، تفرض على غلال المستثمرة وتدعى **بالمساهمة الفلاحية الموحدة"contribution unique agricole"**، وتحسب هذه الضريبة التي تستوفيها الولايات والبلديات سنويا على الشكل التالي[460] :

1- تحسب غلال هذه المستثمرات على أساس التعريفة السنوية التي يحددها قرار وزاري مشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة المالية لكل صنف.

2- إذا تبين من حساب هذه الغلال أن وضع المستثمرة إيجابي أي أن هناك فائض، فإن الضريبة الفلاحية الوحيدة (المساهمة الفلاحية الوحيدة) CUA المستحقة تتمثل في 4% من الغلال بعد تخفيض 60.000دج[461].

---

[460] Guide des exploitations agricoles, opcit, p:14,15.

[461] وقد أقرت اللجنة المنبثقة عن الندوة الوطنية للفلاحة أن نظام الجباية والحقوق الجمركية والرسوم لا يلعب الدور التحفيزي المنتظر برغم الإعفاء من الرسوم الغير مباشرة، أما الرسوم الجمركية المطبقة على التجهيزات والمعدات الفلاحية فلا تزال مرتفعة وتعيق تنمية القطاع.

وفي هذا الإطار ترى اللجنة أنه من اللزوم:=

5- التأمين الاجتماعي والاقتصادي[462] **:** يجب على المستفيدين التأمين على أنفسهم بصفة إلزامية ضد مخاطر المرض والأمومة والوفاة والعجز باعتبار أنهم غير أجراء، كما أنهم مجبرون على تأمين اليد العاملة الأجيرة أو البديلة في حالة العوائق القانونية، لأن المستفيدين الذين كانوا أجراء قبل إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لم تبق لهم تلك الصفة في قانون المستثمرات الفلاحية وبالتالي ليس لهم الحق في تغطية مخاطر إصابات العمل والأمراض المهنية.

فالقانون رقم 13/83 المؤرخ في 1983/07/12 قد استبعدهم من ذلك.

ولذا يقترح الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي على هؤلاء المستفيدين إبرام عقد التأمين الفردي للإصابات، كما أن هناك مجموعة من المخاطر قد تلحق أموال المستثمرة الفلاحية، مثل: مخاطر الحريق والبرد (التبروري) يمكن التأمين عليها مع هذه الصناديق وذلك لتعويض الخسائر التي تصيب العتاد الفلاحي أو بناءات المستثمرة أو الغلال الموجودة في المخازن أو الحبوب أو الأعلاف بما فيها التبن أو المحاصيل الزراعية المكدسة فوق الأراضي في انتظار درسها.

وعلى ضوء التأمينات الاجتماعية يقرر معاش تقاعدي للمستفيد الذي بلغ من العمر خمسة وستون سنة(65) إذا كان ذكرا وستون(60) إذا كانت أنثى[463].

غير أن هناك تخفيض لهذه السن بالنسبة لمعطوبي حرب التحرير الوطني[464] والأمومة[465].

= - إدماج نشاطات التمويل والتأمين للمنتجات الفلاحية واعتبارها كنشاطات فلاحية محصنة وبالتالي إعفاؤها من الضريبة الغير مباشرة.

- إعفاء إنتاج الدواجن والأرانب والنحل من الضريبة الغير مباشرة.

أما فيما يتعلق بالمساهمة الفلاحية الموحدة توصي اللجنة بالتعديلات التالية :

* إعادة النظر في مقياس الضريبة المحددة إلى سقف 60.000دج في سنة 1985 بالنسبة للمستثمرة.

* على مقياس الضريبة أن يحدد على أساس القرض وليس على أساس المستثمرة.

* تحديد هذه المساهمة يجب أن يكون على أساس النشاط الخاص لكل مستثمرة جماعية كانت أم فردية.

* إدخال إجراءات تحفيزية لتشجيع الاستغلال العقلاني والكامل للأراضي الفلاحية.

اليوم الوطني للفلاحة : 16-17 ديسمبر 1990، وزارة الفلاحة، المركز الوطني للوثائق الفلاحية، 1990، ص6، 7.

[462] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 178.

[463] أساس المعاش التقاعدي يساوي متوسط أفضل عشر سنين من دخله السنوي الخاضع للاشتراكات والأقساط.

انظر في هذا الموضوع: شروط التأمين مع الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي.

[464] سنة واحدة لكل 10% من العجز.

[465] سنة واحدة عن تربية طفل في خلال تسع سنوات على الأقل، على أن لا يتجاوز ثلاث سنوات.

انظر : دليل المستثمرات الفلاحية، وزارة الفلاحة والصيد البحري، مديرية الشؤون الريفية، أفريل 1989، ص 16.

I- التهمينات الاجتماعية :

c- التهمين علĂ الأمرا t : وهو يضمن :

- التكفل بمبالغ العلاج الصحي.

- دفع التعويضات اليومية في حالة التوقف المؤقت عن العمل بسبب المرض.

f - تهمين الأمومة: وهو يضمن:

- التكفل بالمبالغ المتعلقة بالحمل إلى الولادة وكل ما يلحقها.

- دفع تعويضات يومية إلى المرأة العاملة المتوقفة عن العمل مؤقتا بسبب الأمومة.

ł - تهمينات العجز: إذا أصاب المستغل غير الأجير عجز كلي دائم يجعله غير قادر تماما على ممارسة أية مهنة، لديه حق في معاṭ العجز.

د- التهمين علĂ الوفاة: يدفع لذوي الحقوق تعويضات عن الوفاة، ويعتبر ذوو الحقوق : زوج المؤمن، الأطفال أقل من 18 سنة، الأطفال الإناث بدون دخل مهما يكن سنهن، الأطفال العاجزون غير القادرين بصفة دائمة على ممارسة أي نشاط ذو دخل، الأصول إذا كان دخلهم الصافي لا يتجاوز المبلغ الأدنى لمعاṭ التقاعد.

هـ- التقاعد: يمنح معاṭ التقاعد للمستغل الفلاحي البالغ من السن:

- 65 سنة إذا كان ذكرا - 60 سنة إذا كانت أنثى.

غير أنه يراجع حد السن في الحالات التالية:

الجنس	القانون العام	المجاهدين	عجز ناتج عن حرب التحرير الوطنية	-
ذكر	65 سنة	60 سنة	سنة لكل عجز مقدر ب 10%	-
أنثى	60 سنة	55 سنة	نفس الشيء	سنة واحدة عن تربية طفل خلال 9 سنوات على الأقل

- سنوات المشاركة في حرب التحرير الوطنية تحسب ضعفا.

- أساس المعاش التقاعدي يساوي متوسط أفضل عشر سنين من دخله السنوي الخاضع للاشتراكات والأقساط.

- على المستغلين الفلاحيين التكفل بعمال المستثمرة، حيث يعتبر المستغل مستخدم يخضع لالتزامات المستخدم فيما يخص الضمان الاجتماعي والتقاعد بالنسبة للمستخدمين (العمال).

و- حوادث العمل: إن المستغلين الفلاحيين الذين كانوا عمال أجراء قبل إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام لم يصبحوا كذلك بعد صدور القانون 19/87، وعلى هذا فبصفتهم مستغلين غير أجراء فإنهم لم يصبحوا مؤمنين على حوادث العمل والأمراض المهنية، ولهذا فإن الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي CNMA يقترح على المستغلين فيما يخص حوادث العمل **عقد التأمين الفردي على الحوادث.**

وتختلف المزايا الممنوحة في هذا التأمين عن تلك المتضمنة في قانون التأمينات.

II- التأمينات الاقتصادية:

مجموعة من المخاطر قد تلحق المستثمرة الفلاحية يمكن التأمين عليها عن طريق عقود التأمين أمام صناديق التعاون الفلاحي[466]، وذلك ضد :

1- مخاطر الحريق: وتخص:

- العتاد الفلاحي - العمارات والبنايات الجديدة مهما يكن غرضها.

- الغلال (الموجودة أو الممكن تواجدها في مخازن المستثمرة).

- الحبوب من كل نوع، الأعلاف بما فيها التبن أو المحاصيل الزراعية المكدسة على الأراضي في انتظار درسها.

[466] إن الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي تحت شعار التعاون الفلاحي هو التضامن المنظم من أجل دعم التنمية وضمان الأمن الغذائي يقترح مجموعة من التأمينات الفلاحية التي ترافق الاستثمارات في الاقتصاد الحديث وهي تغطي معظم الكوارث التي يمكن أن تصيب النشاطات الزراعية والملحقة بها، واستجابة لقوانين اقتصاد السوق يقدم الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي مجموعة واعدة من المنتجات التأمينية من بينها : البيوت البلاستيكية، نخيل التمر، أضرار المياه، السرقة، المسؤولية المدنية العامة، تربية النحل...الخ.

- Brochure de la caisse nationale de mutualité agricole.

2- مخاطر البرد: يمكن أن تكون مخاطر البرد مغطاة بموجب اكتتاب تأمين خاص بهذا النوع من الأخطار أمام صناديق التعاون الفلاحي.

حيث تؤدي هذه المخاطر إلى فقدان النوعية والجودة نتيجة الاصطدام الآلي لحبات البرد بالغلال المؤمنة.

3- المخاطر الخاصة بتربية الحيوانات:

يمكن للمستغل الفلاحي أن يؤمن حيواناته ضد المخاطر التي قد تصيبها سواء تعلق الأمر ب:

- حريق الإسطبلات - موت الحيوانات بسبب الأمراض.
- التسمم الغذائي (إذا لم يكن بسبب المؤمن).
- المخاطر الناتجة عن البرد أو الحرارة غير العادية.
- العمليات الهادفة إلى المحافظة على الحيوانات (تربية الأبقار، الضأنيات، الأحصنة...).
- الموت عند نقل الحيوانات.

اكتتاب هذه التأمينات من طرف المستغل الفلاحي يمكن أن يخص إحداها دون الأخرى، كما يمكن أن يكون التأمين شاملا عن طريق عقد متعدد الأخطار.

6- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وملحقاتها :

تتسم العقارات التي تمارس عليها المستثمرة الفلاحية حق الانتفاع الدائم بطابع فلاحي، فهي تشمل الأراضي الفلاحية التي لا مالك لها أو لا وارث لها، والأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة التي لم يطالب بها أصحابها في الآجال المحددة في المادة 11 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم **لقانون التوجيه العقاري** أو لم تتوفر فيهم الشروط المتعلقة بإعادة الأراضي المذكورة سالفا لملاكها الأصليين، كما يمتد إلى المباني التي تم التنازل عنها من طرف الدولة بصفة مطلقة بمقابل مالي وذلك بمقتضى العقد المعد للاستغلال الفلاحي لهذه الأراضي حيث تستعمل إما للسكن أو لإيداع الآلات الفلاحية أو لخزن الغلال المتولدة عن هذه الأراضي بعد الانتفاع بها. فيقع على المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أم فردية احترام تخصيص الأراضي وذلك بعدم تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية

وتخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة[467] وإلا سقط حق الانتفاع الدائم، هذا ما تقضي به المادة **الرابعة** من المرسوم التنفيذي رقم 51/90[468].

والأرض الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل يد الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله (المادة الرابعة من قانون التوجيه العقاري).

والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض تكون بزراعتها واستخدامها لأغراض فلاحية بحتة.

فالمستثمرة الفلاحية يكون لها حق استعمال واستغلال هذه الأراضي الفلاحية بحسب الغرض الذي أعدت له وبما يتلاءم مع طبيعتها، وذلك عن طريق القيام بما تتطلبه الأرض الفلاحية من أعمال ضرورية لتحسين الإنتاج والإنتاجية وللحصول على الثمار.

وتمتد سلطات المستثمرة الفلاحية عند ممارستها لحق الانتفاع إلى كل توابع العقار من حقوق الارتفاق المترتبة على هذه الأراضي كحق المرور، حق الصرف وغيرها[469].

وبالتالي فإن كل عمل من شأنه أن يخالف هذه الأهداف يعد مخالفة تستوجب إسقاط حق الانتفاع الدائم، هذا ما جاء في المادة **الرابعة** من المرسوم التنفيذي رقم 90-51.

وتفقد الأرض وجهتها الفلاحية قانونا[470] عندما تصبح مجالا للتعمير بحكم أدوات التهيئة والتعمير أو في حالة استخدامها كقاعدة عقارية لمختلف المشاريع[471].

---

[467] إذا كان تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة يعتبر إخلالا بالالتزامات يعاقب عليه، فقد عرفت هذه المباني ماهو أخطر من ذلك، إذ لوحظت حالات تبذيرها، هدمها أو بيعها من قبل مستفيدي المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية؛ مثل هذه التصرفات تلحق أضرارا جسيمة بالدولة ويعاقب عليها القانون 19/87 بإسقاط الحقوق ودفع تعويضات عن الأضرار، التلف أو نقص القيمة المتسبب فيه.

- Circulaire ministérielle N° 833/D.CAB, du 11/11/1992, relative **a l'assainissement des exploitations agricoles.**

[468] عليوان راضية، مرجع سابق، ص 126.

[469] المرجع السابق، ص 126.

[470] تفقد الأراضي طابعها الفلاحي في الحالات التالية : - عندما يستعمل وعاؤها لغرض البناء.

- عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا (المادة 3/76 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم).

[471] Note ministérielle N°158/SPM du 6 mars 1994 relative **à la mise en ouvre des lois : 87-19 du 08/12/1987 et N°90-25 du 18/11/1990, clarification de quelques dispositions**.

وتحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية غالبا ما يكون بالبناء عليها خلافا لما تقتضيه المادة 36 من قانون التوجيه العقاري التي تقرر بأن : "**القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف أرض قابلة للبناء**".

ولكن تبقى الإشكالية مطروحة أمام عدم صدور أي تنظيم[472] يحدد كيفية تصنيف الأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادة 10 من قانون التوجيه العقاري، الشيء الذي يترتب عنه صعوبة في تطبيق الأحكام السابقة وتزداد معه خطورة التعدي على الأراضي الفلاحية. وفي هذا الإطار صدر قرار عن مجلس قضاء وهران بتاريخ 2000/10/21 يتضمن إلغاء عقد استفادة يخص مستثمرة فلاحية فردية بسبب تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية وذلك بالبناء عليها[473].

وفي نفس الإطار صدر عن المحكمة العليا(الغرفة العقارية) قرار تحت رقم 130980 بتاريخ 1998/02/23 (غير منشور) [474]جاء فيه: " حيث أن المستأنف عليه استفاد من منح فردي لقطعة أرضية فلاحية في إطار الأمر 73/71 المؤرخ في 08/ 11/ 1971 المتعلق **بالثورة الزراعية**،

وذلك بموجب المقرر الولائي رقم 2430 بتاريخ 1984/06/12، وأنه طلب وتحصل على رخصة بناء بتاريخ 1987/03/11 من أجل إنجاز حظيرة لتربية الدواجن.

وأن المستأنف عليه انتهز هذه الرخصة وقام ببناء منزل أمام الحظيرة كما تبرزه الصور الشمسية المرفقة بالملف.

وأن والي ولاية قسنطينة وبناء على تقرير المصالح الفلاحية أبطل بموجب المقرر رقم 92-881 الصادر بتاريخ 1992/06/10 مقتضيات مقرر المنح المتعلق بالمستأنف عليه والذي يحمل رقم 2430 بتاريخ 1984/06/12 وذلك بسبب أن المستأنف عليه قد غير الطابع الفلاحي للقطعة الأرضية التي منحت له.

---

[472] منذ صدور قانون التوجيه العقاري لم يصدر تنظيم يحدد بدقة كيفية تصنيف الأراضي الفلاحية ومكان تواجدها ما عدا ما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد **شروط تجزئة الأراضي الفلاحية** (ج ر 84 لسنة 97).

هذا المرسوم أحال بموجب مادته **الرابعة** على المادتين 80و81 من القانون 31/88 المؤرخ في 1988/12/31 والمتضمن **قانون المالية لسنة 1989** (ج ر 54 لسنة 88) التي حددت أصناف الأراضي الجافة والمسقية.

[473] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 23-24.

[474] أ / حمدي باشا عمر، القضاء العقاري- في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا-،دار هومة، الجزائر، 2002 ، ص 95 ، 96 .

حيث أن قضاة الدرجة الأولى قد أخطئوا عندما اعتبروا أن مقتضيات القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المحدد **لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين** غير قابلة للتطبيق في قضية الحال مثيرين مبدأ **عدم رجعية القوانين**.

وأن المادة 46 من هذا القانون تنص: " **تنطبق أيضا أحكام هذا القانون على المنتجين المستفيدين من تخصيص فردي طبقا للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08**..."

حيث أن السيد والي ولاية قسنطينة قد اتخذ المقرر رقم 92-881 المؤرخ في 1992/06/01 مستندا إلى مقتضيات المادة 28 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08...".

والأكيد أن ضخامة ظاهرة تحويل الطابع الفلاحي للأراضي الملاحظة في السنوات الأخيرة تثير تساؤلات مشروعة حول مدى جدية وقوة الترتيبات التشريعية السارية والتي من شأنها السماح بالمحافظة عليها[475].

فعلى الرغم من التوجيهات لا تزال هناك حالات تغيير تخص الأراضي الفلاحية، الشيء الذي يضخم هذه الظاهرة الخاصة بتحويل طابع الأراضي الفلاحية.

وعليه يجب تطبيق الإجراءات التشريعية السارية بصفة صارمة في هذا الشأن، وفي هذا الإطار من المفيد التذكير بالقانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق **بالتهيئة والتعمير** السالف الذكر، والذي يحدد في مادته: 76 وما يليها إجراءات عقابية يجب تطبيقها على كل المسئولين الذين ثبتت مساهمتهم في أعمال البناء على أراض فلاحية محمية بالمادتين 35 و36 من القانون 25/90 المتضمن **التوجيه العقاري** على وجه الخصوص، ولذا يتعين على الجماعات المحلية وبالدرجة الأولى الوالي اتخاذ كل الإجراءات المنصوص عليها في القوانين والأنظمة السارية المفعول للتصدي تلقائيا لكل الأعمال الهادفة إلى تبديد الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى أراضي مخصصة للبناء؛ وفي هذا المنظور يتعلق الأمر بالسهر على[476] :

- منح رخصة التجزئة أو البناء بعد دراسة دقيقة لوضعية الأراضي المرغوب الاستفادة منها.
- منع القيام ببناءات في غياب رخصة التجزئة أو البناء[477].

[475] التعليمة الرئاسية رقم: 005 المؤرخة في 1995/07/14، رئاسة الدولة، 1995.

[476] مذكرة رئيس الحكومة رقم 042 المتعلقة **بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والمحافظة عليها**، 1995.

[477] من شهر أوت إلى شهر مارس 1996 استولى قطاع التعمير على مساحة 750 هكتار من الأراضي الفلاحية، وتجدر الإشارة إلى أن أغلبية هذه الأراضي تابعة للقطاع الخاص للدولة لا سيما تلك التابعة للمستثمرات الجماعية والفردية.

أما فيما يخص تهديم البناء الفوضوي المقام بالمستثمرة الفلاحية، فإن القانون 19/87 لم ينص على تلك الحالة.

وهنا يمكن التساؤل : **هل يمكن للوالي أن يقوم بتهديم المسكن بمبادرة شخصية منه أم يجب اللجوء إلى القضاء؟**

وفي حالة اللجوء إلى القضاء، **أي قضاء يكون مختصا؟**

هل القضاء العقاري هو المختص بإصدار أمر الهدم ما دام أنه مكلف بإسقاط الحقوق العقارية، أم القاضي الاستعجالي الإداري هو المختص بإصدار أمر الهدم ما دام أن الأرض ملك للدولة، وأن المستفيد لا يملك سوى حق الانتفاع؟[478]

وفي حالة اللجوء إلى القضاء **من يرفع الدعوى القضائية؟**

هل هو الوالي باعتباره ممثلا للدولة أم مديرية الفلاحة باعتبارها الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء؟

هناك اتجاه يرى تطبيق المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق **بالهندسة المعمارية**[479] الذي حدد قواعد إجرائية متعلقة بمعاينة المخالفات ورفع الدعوى إلى القاضي الاستعجالي الإداري لتثبيت المخالفات التي تحررها شرطة التعمير، وللإدارة أن تأمر بالهدم دون اللجوء إلى القضاء في حالة المعاينة وتحرير محضر وتثبيته من القضاء الاستعجالي الإداري في حالة استمرار المخالفة في البناء (المادة 93 من المرسوم التشريعي 94-07).

أما فيما يخص مباني الاستغلال الفلاحي فيجب المحافظة على تخصيصها الفلاحي، ومن ثم لا يجوز تحويلها عن أغراضها الفلاحية رغم أن هذه المباني ملك للمستفيد، كما أن أي إنجاز يتم فوق الأرض الفلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية لها، وبالتالي فإن أي نشاط يهدف إلى تحويل البنايات عن الأغراض التي أنجزت من أجلها يعد إخلالا بالالتزامات يترتب عنه إسقاط حق الانتفاع[480] (المادة 4/4 من المرسوم التنفيذي 51/90).

- مذكرة مجلس المحاسبة رقم: 337/م م/رم م/د97 المؤرخة في 22 يوليو 1997 السالفة الذكر، ص2.

[478] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص24.

[479] ج ر 32 لسنة 1994.

[480] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 24، 25.

وبصفة عامة يلتزم المستفيدون باحترام الالتزامات (القيود) المفروضة عليهم بأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19، وأهمها منع إيجار الأرض أو تحويل وجهتها الفلاحية أو تجزئتها أو تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج[481].

وبالإضافة إلى ما سبق من الالتزامات الملقاة على عاتق المستفيد، يلتزم أيضا بتسلم الممتلكات المباعة على الحالة التي توجد عليها يوم إبرام العقد بصفة نهائية دون أن تضمن الدولة العيوب الخفية لهذه الممتلكات، ذلك أن هذه المستثمرات كانت فلاحية من قبل وبالتالي يفترض أن هؤلاء المستفيدون يعرفون عيوب هذه الممتلكات[482].

ثانيا : التزامات ناتجة عن حق الانتفاع الدائم

يترتب في ذمة المنتفع التزامات اتجاه مالك الرقبة، وهي راجعة كلها إلى واقعة مادية هي وجود رقبة الشيء المنتفع به (الأرض في هذه الحالة) في يد المنتفع.

فيجب عليه حفظها وصيانتها حتى يردها سالمة إذا لزم الأمر ذلك، واتخاذ الوسائل اللازمة لتحقيق هذا الغرض.

هذه الالتزامات المترتبة في ذمة المنتفع نحو مالك الرقبة هي :

- استعمال الأرض الفلاحية والانتفاع بها حسب ما أعدت له وإدارتها جيدا، فإذا كانت الأرض الفلاحية قد أعدت لغرس أشجار الفاكهة لم يجز للمنتفع أن يقتلع الأشجار ليحولها إلى أرض لزراعة المحاصيل العادية أو أن يحول الأرض عن وجهتها الفلاحية.

- وجوب استغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة أو الضرورية لذلك.

ثالثا : التزامات ناتجة عن القانون المدني :

نعلم أن المستثمرة الفلاحية الجماعية تعد شركة أشخاص مدنية، هذا يعني أنها تخضع لقواعد تسيير هذا النوع من الشركات والمتمثلة في القواعد المتضمنة في القانون المدني والتنظيمات الخاصة

---

481 أ. زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مقال منشور في مجلة الموثق، مرجع سابق، ص28.

482 قاضي فاطمة، مرجع سابق، ص23.

بشركات الأشخاص[483]. وعليه فإن المستغلون الفلاحون يلتزمون بنفس التزامات الشركاء في شركات الأشخاص، ومن بين هذه الالتزامات :

- الالتزام بالمحافظة على مصالح المستثمرة والامتناع عن إلحاق الضرر بها، إذ تنص المادة 432 من القانون المدني : "**على الشريك أن يمتنع عن أي نشاط يلحق ضررا بالشركة أو يعاكس الغاية التي أنشئت لأجلها.**

وعليه أن يسهر ويحافظ على مصالح الشركة مثلما يفعله في تدبير مصالحه الخاصة"

- ما تنص عليه المادة 433 من القانون المدني: "**إذا أخذ الشريك أو احتجز مبلغا من مال الشركة وجب عليه إذا اقتضى الحال دفع تعويض الشركة عن الضرر الذي لحقها".**

- المسؤولية عن ديون المستثمرة وفقا لمقتضيات المادة 434 من القانون المدني، وكذا كل الالتزامات الأخرى التي يمكن أن يلتزم بها الشريك في شركة الأشخاص المدنية.

رابعا : التزامات مصدرها الاتفاق بين المستفيدين :

إن الاتفاق يمكن أن يكون مصدرا لتنظيم العلاقات بين المنتجين الفلاحيين فيما بينهم، وبالتالي مصدرا لالتزامات متبادلة فيما بينهم.

وتتمثل هذه العلاقات في مختلف الأشغال التي يتطلبها استغلال الأراضي الفلاحية وإدارة المستثمرة،غير أن هذا الاتفاق لا يحتج به على الغير (المواد 2/15، 20، 2/21 من القانون 19/87). وفي هذا الصدد أعد مشروع اتفاقية نموذجي يساعد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية على تنظيم علاقاتهم وتحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم، غير أنه بعد المصادقة على هذه الاتفاقية تصبح هذه الأخيرة سارية في مواجهتهم، وفي حالة عدم احترام بنودها من قبل أحد الأعضاء فإن مسؤوليته المدنية تقوم تجاه الأعضاء الآخرين لعدم تنفيذه بنود الاتفاقية[484].

---

483 Guide des exploitations agricoles, opcit, P 5.

484 Ibid, P 12.

الفرع الثاني: آليات متابعة مدى امتثال المستفيدين للالتزامات الواردة في القانون 19/87 والنصوص المطبقة له

نص القانون 19/87 والنصوص المطبقة له على آليات رقابة وطرق تدخل تضمن للدولة رقابة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية والتحقق من مدى احترام المستفيدين بصورة عامة لالتزاماتهم، فتملك الرقبة من طرف الدولة يسمح لها بممارسة الرقابة على المستفيدين من حيث استغلالهم الجدي والفعلي للأرض وعدم تحويلها عن طابعها الفلاحي أو إيجارها أو إهمالها.

وفي هذا الإطار تتولى الدولة عن طريق المديريات الفلاحية بالولايات وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة القيام بالزيارات الميدانية والتفتيش لمعاينة المخالفات ورفع تقرير للوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء والتي يمكن أن تصل إلى حد إسقاط حقوق المستفيدين وحل المستثمرة.

كما تتدخل وزارة الفلاحة عن طريق المديريات المحلية لمراقبة شروط التنازل عن حق الانتفاع من طرف المستفيدين، ذلك أن القانون وإن سمح بالتنازل عن حق الانتفاع فإنه اشترط أن يتم ذلك لفائدة الأشخاص الذين يجب أن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 9 و10 من القانون 19/87 وإلا تدخلت الدولة ومارست حق الشفعة، كما تتدخل أيضا وزارة الفلاحة عن طريق المديريات المحلية لمراقبة شروط الحجز على حق الانتفاع وكذا شروط انتقال حق الانتفاع في حالة الوفاة[485].

وعليه في حالة الإخلال بأحد الالتزامات المذكورة سابقا من طرف جماعة المستفيدين التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية يمكن أن يترتب عنه إسقاط حقوقها ودفع تعويض عن الأضرار أو التلف أو عن نقص القيمة لصالح الدولة (المادة 28 من القانون 19/87)، هذا إن كانت المستثمرة الفلاحية الجماعية هي التي أخلت بأحد الالتزامات المذكورة أعلاه، وينطبق نفس الحكم على المستثمرة الفلاحية الفردية (المادة 38 من قانون 19/87).

أما إذا كان الإخلال قد ارتكب من قبل عضو أو عدد من أعضاء المستثمرة الجماعية، فإنه يمكن الحكم بإسقاط حقوقهم في الانتفاع ودفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين[486] (المادة 29 من القانون 19/87).

---

[485] أ/ زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، كتاب المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص118.

[486] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص26.

غير أنه يجب التنبيه بأن إسقاط هذه الحقوق لا يتم إلى عن طريق القضاء[487].

وفي هذا الإطار يجب إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المرسومين المتعلقين بتطبيق المادتان 28 و 29 [488] من القانون 19/87 لإسقاط حق الانتفاع الدائم وهما على التوالي :

- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 (ج ر عدد 6 الصادر بتاريخ 7 فبراير 1990).

- المرسوم التنفيذي رقم 87-51 المؤرخ في 1989/04/18 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 19/87 (ج ر العدد 16 الصادر بتاريخ 19 أبريل 1989).

كما صدر منشور وزاري مشترك تحت رقم 329 مؤرخ في 1990/06/17 حدد (تضمن) بدوره **كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق**.

هذه النصوص التطبيقية حددت حالات وإجراءات إسقاط حق الانتفاع مع تحديد الهيئات والأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات الموجبة لإسقاط حق الانتفاع[489].

وعليه سنتعرض أولا إلى حالات إسقاط حق الانتفاع الدائم، وثانيا إلى إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم.

أولا: حالات إسقاط حق الانتفاع الدائم

هي كل المخالفات والإخلالات المرتكبة من قبل المستفيدين أو المستفيد الفردي إخلالا بالالتزامات التي تعرضنا لها في الفرع الأول والتي يمكن أن تؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم، ولا داعي للتعرض لها لأنها الوجه المقابل للالتزامات، وقد سبق لنا التعرض للالتزامات ونكتفي هنا فقط بالتذكير بهذه المخالفات مع شرح ما لم يتم التطرق له سابقا.

---

[487] أنظر: قرار مجلس الدولة (الغرفة الثالثة) رقم 194872 المؤرخ في 2000/04/24 – غير منشور- قضى بأن: " إسقاط الحقوق المتنازل عنها بمقتضى القانون 19/87 يجب النطق به من طرف القاضي".
عند فورار جميلة ، مرجع سابق، ص29.

[488] خلافا لما ورد في المادة 28، فإن المادة 29 تتعلق بالنزاعات الداخلية بين أعضاء المستثمرة عندما يخل أحد الأعضاء بالتزاماته، وقد صدر المرسوم رقم 51/89 المؤرخ في 1990/04/18 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المذكور آنفا.
أنظر : أ. زروقي ليلى ، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص 111.

[489] بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص23.

فبالرجوع للمادة 4 من المرسوم التنفيذي 51/90 نجدها تحدد الأعمال التي تعد من باب الإخلال بالالتزامات وتتمثل فيما يلي:

1- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها.

2- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

3- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.

4- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة[490].

5- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة.

6- تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.

التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير:

إن التخلي الجزئي أو الكلي عن الأراضي المخصصة من طرف المستغلين الفلاحيين لفائدة الغير يعتبر إخلالا بالالتزامات سواء تم التخلي لأشخاص طبيعية أو لأشخاص اعتبارية، فالتخلي مثلا عن أراضي المستثمرات الفلاحية لصالح البلديات يعتبر إخلالا بالالتزامات أيضا[491] ، وتترتب عليه النتائج التالية[492]:

---

[490] إذا كان تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة يعتبر إخلالا بالالتزامات يعاقب عليه، فقد عرفت هذه المباني ما هو أخطر من ذلك إذ لوحظت حالات تبذيرها، هدمها أو بيعها من قبل مستفيدي المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية.

مثل هذه التصرفات تلحق أضرارا جسيمة بالدولة، ويعاقب القانون 19/87 عليها بإسقاط الحقوق ودفع تعويضات عن الأضرار، التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة.

- Circulaire ministérielle N°833/D.CAB, du 11/11/1992, relative **à l'assainissement des exploitation agricoles.**

[491] Note de la direction de l'aménagement rural, de l'organisation foncière et de la protection du patrimoine (ministère de l'agriculture et de la pêche) N°352/DAROFPP/Y du 9 juillet 1996.

وإذا كان التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة يعتبر إخلالا بالالتزامات فإن التنازل عن الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي له نفس الحكم، فقد عرفت هذه الهياكل تنازلات من طرف المستفيدين لصالح البلديات ولأشخاص من الغير.

هذه الأخيرة منظمة بالقانون 19/87 عندما تكون تابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المالكة لها، وبالمنشور الوزاري المشترك رقم: 540/SM والمتعلق **بالبنايات التابعة للقطاع الفلاحي الاشتراكي- منحها لصالح الشباب-**، عندما تكون هذه الهياكل غير تابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية.=

- كل وثيقة تخص التخلي يجب أن تعتبر باطلة بطلانا مطلقا من طرف كل المؤسسات والهيئات الإدارية باعتبارها لا تستند إلى أية قاعدة قانونية.

- كل تصرف أو عقد من هذه الطبيعة يصل إلى علم الوالي من طرف المصالح الفلاحية يجب أن يلقى معاملة طارئة عن طريق :

* تطبيق إجراءات المرسوم التنفيذي 90-51 المؤرخ في 06-02-1990، وفي نفس الوقت اتخاذ الإجراءات الاحتياطية التالية :

- وقف كل أشغال البناء غير الشرعية سواء قام بها أشخاص طبيعيون أو الشخص المعنوي (المستثمرة الفلاحية).

- الأمر بإلغاء كل الوثائق والقرارات المتخذة.

تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط اللازمة لذلك :

إن التحقيق الميداني أثبت أن عدم استغلال الأراضي دون مبررات مس مساحات هامة من الأراضي غالبا ما تكون خصبة جدا، وإن حالة كهذه من شأنها عرقلة الإنتاج الفلاحي بشكل خطير[493].

ويشكل عدم استغلال الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي (المادة 1/48 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم)[494].

= لذلك واستكمالا لحماية الأراضي الفلاحية وعدم التخلي عنها للغير أمر وزير الفلاحة بحماية هذه المباني، وهذا بإلغاء كل التصرفات المتخذة في هذا الشأن والخاصة بالتنازل عن هذه الهياكل للبلديات أوللغير وفقا لما ينص عليه النصان السالفان الذكر.

- Note ministérielle N:°52/SM/91 du 22/01/1991, relative: a/s infrastructures du secteur agricole.

492 Circulaire interministérielle N°064/SPM, du 02 /03/ 1989 relative **à la protection et préservation des terres agricoles et à vocation agricole.**

493 Note ministérielle N:°158/SPM du 06/03/1994.

494 المادة 1/48 من القانون 90-25 المعدل والمتمم جاءت بمفهوم جديد مغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق المنصوص عليه بأحكام المادة 41 من القانون المدني، إذ أنها اعتبرت **عدم استثمار الأرض** (والمقصود هنا هو الاستغلال حسب ما جاء في النص الفرنسي وهو أدق) **تعسف في استعمال الحق**.=

وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار (الاستغلال) الفعلي المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك لحقوق عينية عقارية أو حائزها أو على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما (المادة 2/48 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم)[495].

وتعد أرضا فلاحية غير مستثمرة (مستغلة) كل قطعة أرض فلاحية ثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل (المادة 49 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم).

وتعاين حالة عدم الاستثمار (الاستغلال) الفعلي هيئة معتمدة خاصة [496] تتمثل في أعوان المصالح التقنية الفلاحية الذين يعينهم قصدا الوالي المختص إقليميا للبحث عن المخالفات وحالات الإخلال بأحكام القانون 19/87 (المادة 5 من المرسوم التنفيذي 90-51) رغم توضيح الأوضاع القابلة لأن تشكل حالات إسقاط الحقوق المذكورة سابقا.

إلا أن الواقع أثبت أنه أثيرت صعوبة في تأويل الواجبات التي وضعت على عاتق المنتجين، فأجيز للقضاة الذين تعرض عليهم القضايا الاستعانة في هذا السياق بخبراء فلاحيين إقتداء بخبراء القطاعات الأخرى والذين هم تحت تصرف العدالة خاصة أن مراكز ومعاهد التكوين الفلاحي منتشرة في كامل التراب الوطني.

وعلى الإدارة في هذه الحالات الالتزام بتقديم أدلة قاطعة للعدالة عن إخلال المنتجين بواجباتهم ولها كافة الوسائل القانونية لذلك، حيث يمكن لها اللجوء في حالة الضرورة إلى أعوان الأمن لتحرير محاضر إثبات الحالات[497].

إلا أنه بما أن المرسوم 90-51 حدد المخالفات التي ترتب إسقاط حقوق المنتجين فإنه لا يمكن إثارة مخالفة أخرى للمطالبة بإسقاط حق الانتفاع كالتورط في جريمة مثلا[498].

= ونحن نعلم أن النظرية العامة للتعسف في استعمال الحق أساسها نية الإضرار بالغير أو الحصول على فائدة غير مشروعة أو إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنظر للضرر الذي يسببه للغير، طبعا هذا الموقف الجديد للمشرع أملته الوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية.

انظر : أ. زروقي ليلى، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص31.

[495] مصطلح استثمار يقابله في النص باللغة الفرنسية مصطلح استغلال وهو الأصح، ونفس الملاحظة تخص المادتين 49 و50 من نفس القانون.

[496] المادة 50 من القانون 25/90 المعدل والمتمم.

[497] كلمة السيد بقيوة عمار- مدير الشؤون المدنية بوزارة العدل-، اليوم الوطني الإعلامي حول العقار الفلاحي، مرجع سابق، ص11.

ثانيا : إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم

تضمن المرسومين التنفيذيين 51/90 و51/89 السالفين الذكر الإجراءات الواجبة الاتباع لإسقاط حق الانتفاع الدائم وأكدها المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 1990/06/17 المتضمن **كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق**، وطبقا للمادتين 28 و29 من القانون 19/87 اللتين صدر المرسومين السالفين الذكر لتطبيقهما فإننا نجد نوعين من الإجراءات:

1- الإجراءات المتبعة عند إخلال الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية بالتزاماتها.

2- الإجراءات المتبعة في حالة إخلال أحد الأعضاء أو مجموعة من الأعضاء بالتزاماتهم.

وسنعالج هذين الإجراءين فيما يلي [499]:

1- الإجراءات المتبعة في حالة إخلال المستثمرة الجماعية بالتزاماتها :

تنص المادة 28 من القانون 19/87 على أنه : "**يمكن أن يترتب عن عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزاماتها فقدان الحقوق ودفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة، وذلك تطبيقا للطرق القانونية**".

وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم : 90-51 المؤرخ في 6 فبراير 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 السالف الذكر **يبين الشروط التي يحكم فيها بفقدان الحقوق العقارية**، وأكدها المنشور الوزاري المشترك رقم 329/SM المؤرخ في 17 جوان 1990 السالف الذكر.

ونظرا لخطورة الآثار المترتبة عن إجراء الإسقاط الذي تتعرض له حقوق المستفيدين المعنيين من جهة وعلى مصير المستثمرة من جهة أخرى أوجبت المادة 28 من القانون 19/87 والمرسوم الخاص بتطبيقها والمنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 1990/06/17على الإدارة القيام ببعض الإجراءات قبل اللجوء إلى القضاء وطلب إسقاط الحقوق.

هذه الإجراءات صارمة وصعبة ومن شأنها السماح للمستفيدين بالعدول عن ارتكابهم لهذه الإخلالات[500]، ففي حالة الإخلال بإحدى الالتزامات المذكورة في المادة الرابعة [501]من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 يمكن أن يتعرض المستفيدون لجزاء إسقاط الحقوق.

---

[498] أ. زروقي ليلى، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص108.

[499] نبيلي مسعودة، مرجع سابق، ص35.

وكذلك: د. بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص26.

وبالرجوع إلى المادة (5) من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06 والخاص بتطبيق المادة 28 من القانون 19/87 والمنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 1990/06/17 المتضمن **كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق** فإن أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعينين من طرف الوالي المختص إقليميا لهم صلاحيات البحث والتفتيش عن المخالفات وحالات الإخلال بالالتزامات المذكورة سلفا وإحصائها[502] ومحاولة وضع حد لها.

ويتعين عليهم ممارسة الرقابة المستمرة وذلك بإجراء زيارات ميدانية، ويجب أن تتوج الزيارات التي يقوم بها هؤلاء الأعوان بتقديم تقارير للوالي حول أي تقصير في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية.

يرفع هؤلاء التقنيين تقريرا للوالي عن مهامهم تحدد فيه المخالفات المسجلة في كل مستثمرة جماعية أو فردية مع تحرير محضر بذلك يرفق بالتقرير الذي يرفع للوالي.

واستنادا إلى التقارير المقدمة من طرف الأعوان التقنيين للمصالح الفلاحية وكطعن مسبق تكون بعد ذلك لجنة ولائية من طرف الوالي تسمى **اللجنة الولائية للاستشارة والمصالحة**[503] تتكون من: رئيس قسم تنمية نشاطات الري والفلاحة رئيسا،مدير المصالح الفلاحية، مفتش فرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، عضو من المجلس الشعبي البلدي المعني، ثلاثة ممثلين للفلاحين.

---

[500] لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 75.

[501] نصت المادة 04 المذكورة أعلاه على أن الإقصاء من المستثمرة الفلاحية يصدر في الحالات التالية:

- إيجار الأرض مهما يكن شكل المعاملة وشروطها.
- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.
- التخلي عن الأراضي أو جزء منها لفائدة طرف آخر.
- عدم المشاركة الفعلية في نشطات الإنتاج أو تسيير المستثمرة.
- عدم استغلال الأراضي في حالة توافر الشروط والوسائل اللازمة وبصفة متعمدة.
- تخصيص المباني الفلاحية لنشاطات لا صلة لها بالفلاحة.

هذه هي الحالات المحددة على سبيل الحصر والمؤدية إلى إسقاط الحقوق العقارية من المستثمرة.

أما عن كيفية إثبات ذلك فإن المادة **الخامسة** من المرسوم 51/90 نصت على أن: "أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعينون من طرف الوالي المختص إقليميا بهدف مراقبة وإحصاء المخالفات هم ملزمون كذلك بتقديم تقارير إلى الوالي حول أي تقصير في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، ويتعلق الأمر بالأعوان الشاغلين للمناصب التالية :

1- رئيس مصلحة مكلف بالفلاحة.

2- رؤساء المكاتب بالمصالح المكلفة بالفلاحة. 3- مندوبي الدوائر للفلاحة. 4- مندوبي البلديات للفلاحة.

انظر: المرجع السابق، ص67.

[502] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 27.

[503] تستعين هذه اللجنة عند الحاجة بكل شخص أو مصلحة مختصة قصد الحصول على المعلومات الضرورية.

تقوم اللجنة باستدعاء المنتجين المعنيين والاستماع إليهم ودراسة حججهم، ويدون كل هذا في تقرير يقدم للوالي، ويعطى لهم إنذار إن اقتضى الأمر ذلك لوضع حد لإخلالهم في أجل يتفق مع طبيعة المخالفة (المادة 2/6 من المرسوم 51/90).

وفي حالة الاستمرار في المخالفة بعد انتهاء المدة المحددة في الإعذار وعدم استجابتهم لنصائح هذه اللجنة يتوجب على الوالي بناء على التقارير المقدمة له من طرف اللجنة أن يوجه إعذارات للمعنيين من أجل وضع حد لها في آجال تتفق مع طبيعة المخالفة وعادة ما تكون 15 يوما، وعند انتهاء مهلة الإعذار يجب القيام من جديد بمعاينة حالة تنفيذ هذا الإعذار[504].

وفي هذا الشأن يوجد قرار لمجلس الدولة تحت رقم 187418 صادر بتاريخ 2000/04/10 جاء فيه : "حيث أنه في حالة إسقاط حق الاستفادة ينبغي أن يتم حسب الإجراءات القانونية المنصوص عليها بالمرسوم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06، ويتم ذلك أمام القضاء بعد إعذار المنتج الذي لم يوف بالتزاماته، وأن التعليمة المشتركة المؤرخة في 1990/06/17 تحت رقم 329 أكدت ذلك في كيفية تطبيق النص القانوني.

حيث أنه بالإضافة إلى ذلك فإن المنشور الوزاري لوزارة الفلاحة المؤرخ في 1992/10/13 ألح على إنذار المنتج المتخلي عن التزامه مرتين، المرة الثانية بعد 15 يوما بعد الإنذار الأول.

حيث أن هذا الإنذار لا وجود له بالملف ومتى كان ذلك فإن السيد الوالي بإصداره للقرار موضوع الطعن قد خالف القانون[505]".

الالتجاء إلى القضاء: وعلى أساس هذه المعاينة الثانية وعند استمرار الإخلال، وبعد انتهاء الآجال المحددة في الإنذار يخطر الوالي رئيس الجهة القضائية الواقعة بدائرتها المستثمرة من أجل استصدار **أمر على عريضة** بتعيين عون تنفيذ أو محضر قضائي تابع للمحكمة المختصة إقليميا لمعاينة المخالفة، وذلك بقيامه بمعاينة رسمية تثبت وجود حالة الإخلال على أن يقوم هذا الأخير بتبليغها لكل من الوالي المختص والمنتجين الفلاحين المعنيين [506](المادة 7 من المرسوم التنفيذي 51/90).

---

[504] أ/ لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 68 و76.

[505] انظر: القرار رقم 187418 المؤرخ في 2000/04/10، مجلس الدولة، الغرفة الثانية "غير منشور"، عند: أ / حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص21، 22.

[506] المعمول به ميدانيا أن الإدارة هي التي تقوم بتبليغ محاضر إثبات حالة المحررة من قبل المحضرين القضائيين للمستفيدين المعنيين.

يمهل الوالي هؤلاء المنتجين مدة 15 يوما ابتداء من يوم تبليغ المعاينة للرد على أسباب هذا الإخلال[507] وإطلاعه بواسطة رسالة مسجلة مع الإشعار بالاستلام عن أسباب عدم تنفيذ الاعذار وأسباب واقع مخالفة أحكام هذا القانون، فإذا لم يصل جواب أو رد خلال المهلة القانونية أو لم تكن الأسباب المقدمة من قبل المنتجين مقبولة وجدية[508]،هنا نميز في الإجراءات الواجب اتخاذها بين نوعين من المستثمرات الفلاحية :

- **فبالنسبة للمستثمرات الفلاحية الحائزة على العقد الإداري** : يرفع الوالي دعوى أمام الجهة القضائية المختصة[509] بواسطة عريضة مسببة ومدعمة بكل الوثائق اللازمة لطلب إسقاط الحقوق العقارية للمجموعة أو المستغل الفردي المعني.

وهنا يكون للقاضي وحده الحق في فسخ هذا العقد بناء على الدعوى التي يرفعها إليه الوالي المختص إقليميا[510].

وعند الاقتضاء يتم دفع التعويضات اللازمة في حالة التلف أو إلحاق الأضرار أو نقص القيمة. وعندما يحكم بإسقاط الحقوق ويصبح الحكم نهائيا بعد استنفاد كافة طرق الطعن فإن المستثمرة المعنية تصبح منحلة وتصفى.

والأصل أنه يترتب على التصفية بيع إلزامي لحقوق جماعة المستغلين أو المستغل الفردي المجردين من حقوقهم لفائدة بدلاء حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في المواد 31 ،32 و34 من القانون 19/87 ، وتقدر قيمة الحصة عند صدور القرار النهائي (المادة 7 من المرسوم التنفيذي 90-51) .

وعندما تنتهي عمليات التصفية يجب استبدال المنتجين المجردين من حقوقهم في أقرب الآجال طبقا للشروط المحددة في المواد 10، 11 و24 من القانون 19/87، حيث لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الإجباري.

---

[507] القرار رقم 117969 المؤرخ في 1997/07/06 صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، منشور في المجلة القضائية لسنة 1997، العدد الثاني، ص148.

[508] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 27.

[509] ترفع القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق العينية العقارية وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها (المادة 8 من المرسوم التنفيذي 90-51).

[510] أ/ لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص68.

ويمكن للقاضي اتخاذ كل إجراء تحفظي مناسب ما بين تاريخ رفع الدعوى وتاريخ تنصيب الأعضاء الجدد لضمان استمرارية نشاط المستثمرة وخاصة عندما تكون الزراعات وتربية الحيوانات في عين المكان جارية[511].

هذه الإجراءات نادرا ما تحترمها الإدارة وكثيرا ما يكتفي الوالي بإصدار قرار بإسقاط حق الانتفاع، وفي هذا مخالفة للإجراءات التي تسبق رفع الدعوى وهي إجراءات جوهرية، وبالتالي تكون هذه القرارات مشوبة بعيب تجاوز السلطة والقضاء الإداري في اجتهاد مستقر ألغاها في كل مرة رفع له الأمر[512].

وفي هذا الصدد هناك قرار من مجلس الدولة (الغرفة الثانية) مؤرخ في 2000/05/08 جاء فيه: "حيث يتضح من الملف أن المدعي المستأنف عليه استفاد من أرض ملك للدولة بصفة جماعية في إطار القانون رقم 19/87 بموجب قرار إداري مؤرخ في 1989/05/30 تحت رقم 1148.

وحيث بموجب مقرر 1992/03/23 الغير مبلغ للمدعي العام الصادر عن والي ولاية تلمسان قد ألغى استفادة هذا الأخير لكونه تخلى عن التزاماته (إيجار الأرض إلى شخص أجنبي بمقتضى عقد عرفي). لكن بالرجوع إلى المادتين 28 و29 فإنهما تنصان فعلا على كيفية تجريد المستفيد المنتج من استفادة أرض ملك للدولة إذا تخلى عن واجباته.

ولكن حيث أن المادة 28 المذكورة أعلاه تنص على تحديد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

وحيث أن المرسوم 51/90 الصادر في 1990/02/06 قد حدد الإجراءات اللازم اتخاذها (المواد 04، 05، 06، 07، 08 منه).

وحيث أن المادة 08 المذكورة أعلاه تنص صراحة: "**وعند ثبوت المخالفة واستمرارها رغم الإنذارات الموجهة إلى المنتج يجعل سقوط حقوق المستفيدين من اختصاص القضاء**"[513].

كما أنه وبعد أقل من سنة على صدور هذا المرسوم التنفيذي، وبموجب الاستدراك الذي عدلت بموجبه المادة 62 من القانون 90-25 الذي أحال على المادتين 28 و29 من القانون 19/87 بدلا من المادة 25[514] منه أصبحت الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري (الديوان الوطني للأراضي

[511] المنشور الوزاري المشترك رقم: 329 المؤرخ في 17 جوان 1990 السالف الذكر.

[512] أ. زروقي ليلى، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص 108.

[513] القرار رقم 199622 المؤرخ في 2000/05/08، مجلس الدولة، الغرفة الثانية "غير منشور"، عند: أ. حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 22، 23.

[514] ج ر العدد: 55 الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1990.

الفلاحية) هي التي تحل محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادتين 28 و29 من القانون 19/87، حيث نصت هذه المادة في فقرتها الثانية : "**وتحل زيادة على ذلك محل المستفيدين الذين سقطت حقوقهم بموجب المادتين 28 و29 من القانون 19/87...**"

وبالتالي لم تعد هناك منذ صدور هذا الاستدراك تصفية وبيع إلزامي لحقوق المنتج أو جماعة المنتجين المجردين من حقوقهم لفائدة بدلاء حسب ما تشير إليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، بل يحل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مكان هؤلاء المنتجين، وتوزع هذه الأراضي والحقوق على الأشخاص المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذا الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين متى وجدوا حسب المادة 6 من الأمر 95-26 المعدلة للمادة 78 من قانون التوجيه العقاري.

إن هذه الإجراءات تخص المستثمرات الفلاحية التي تملك عقودا إدارية، غير أنه أخذا بعين الاعتبار التأخر الملحوظ الذي عرفته عمليات إعداد العقود الإدارية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية كان من الضروري إيجاد إجراءات أخرى خاصة بالمستثمرات الفلاحية التي لا تمتلك بعد هذه العقود.

ففي حالة ما إذا كان بيد المستفيدين قرارات ولائية فقط لم يتم تكريسها بعد في شكل عقود إدارية مسجلة ومشهرة، **فما هو الإجراء المتبع في هذه الحالة لإسقاط الحقوق؟**

هل يطبق المرسوم التنفيذي رقم 90-51 ؟ أم أنه يجوز للوالي المختص إقليميا سحب هذا الحق بموجب قرار منه ؟

في هذا الصدد صدر المنشور الوزاري رقم: 482/SM المؤرخ في 13 أكتوبر 1992، والمتعلق **بإخلال المنتجين بالالتزامات**[515] أعطى للوالي حق إسقاط حقوق المنتجين المخلين بواجباتهم عن طريق قرار يلغي استفادة المنتجين، وبالتالي يلغي القرار الأول الذي منح لهم حق الاستفادة[516].

هذا الإجراء مخالف للقواعد العامة للقانون الإداري باعتبار أن الوالي لا يحق له سحب قرار منشئ لحق مكتسب تطبيقا لمبدأ **حماية الحقوق المكتسبة**.

وقد نص المنشور الوزاري رقم 482 السالف الذكر على أن: "**مديرية الإصلاح الزراعي للولاية (DRA) هي التي تقدر درجة الخطأ والعقوبة التي قد تصل إلى إسقاط الحق وكذلك توجيه إنذارين متتاليين للمعنيين خلال 15 يوما**".

---

[515] Circulaire ministérielle N: 482/SM du 13 octobre 1992, relative **au manquement aux obligations des producteurs.**

[516] أ. لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص68.

وعليه ففي حالة إخلال المنتجين بالتزاماتهم في المستثمرات الفلاحية التي لا تمتلك بعد عقودا إدارية يعد العون المكلف بهذه المهمة تقريرا مسببا مشتملا على أكبر قدر ممكن من الأدلة والإثباتات (وثائق، تصريحات...) ويبلغه إلى مندوب الإصلاحات الفلاحية DRA الذي يعمل على تقدير درجة خطورة الإخلالات والعقوبة المقررة لها والتي قد تصل إلى إسقاط الحقوق.

وقبل ذلك يوجه إنذاران متتاليان إلى عنوان المنتجين الفلاحيين المعنيين، تفصل بينهما مدة 15 يوما، وبعد مرور شهر إذا ثبت تواصل الإخلال المعاين، يتم إسقاط الحقوق ويبلغ المعنيين بالأمر بذلك، وفور ذلك تتم معاينة حالة الأماكن من طرف المصالح الفلاحية.

وعليه فإنه في حالة عدم امتلاك المستثمرة الفلاحية عقدها الإداري فإن إسقاط الحق يتم بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا دون اللجوء إلى القضاء، وقد جاء هذا المنشور الوزاري مؤيدا لما نصت عليه المادة 4/78 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، حيث تنص على أنه: " **في الحالة التي لم يتم فيها بعد إخضاع العقد الإدارية لإجراءات التسجيل والإشهار العقارية، فإن إسقاط حقوق انتفاع المستفيدين يكون بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا**".

في التطبيق اعتمد الولاة على هذه المادة لإسقاط الحقوق الممنوحة للمستفيدين في حالة ارتكابهم لمخالفة، غير أن القضاء ممثلا في المحكمة العليا عارض هذا الإجراء وألغى هذه القرارات وأكد على ضرورة احترام الإجراءات المنصوص عليها في المرسومين التنفيذيين 51/89 و51/90 المتعلقين بتطبيق المادتين 28 و29 من القانون 19/87 في حالة الإخلال بالالتزامات حتى في حالة عدم تحرير العقد المشهر أي حتى ولو كان بحوزة المستفيد **قرار ولائي**[517].

حيث ألغت المحكمة العليا عدة قرارات من هذا النوع، وهذا ما يتضح مثلا من خلال قرارها الصادر بتاريخ 1997/07/06 تحت رقم 117969[518] جاء في حيثياته ما يلي : "من المقرر قانونا أنه في حالة اقتراف المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إحدى المخالفات أو الإخلالات الواردة في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها.

---

[517] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 184 .

[518] القرار رقم 117969 الصادر بتاريخ 1997/07/06 منشور في المجلة القضائية لسنة 1997، العدد الثاني، ص 148.

ولما كان ثابتا في قضية الحال أن المستأنف (الوالي) ألغى قرار استفادة المستأنف عليه من الأرض الفلاحية دون مراعاته للإجراءات المنوه عنها في المادة المذكورة أعلاه، مما يجعل قراره مشوبا بعيب تجاوز السلطة.

ومن ثم فإن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء باتنة محقة فيما ذهبت إليه".

وفي رأينا فإن القضاء قد ذهب بعيدا في هذا المجال، إذ أن منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بموجب قرارات ولائية لا يرتب حق انتفاع مؤبد قابل للنقل والتنازل والحجز عليه، لأن **حق الانتفاع الدائم لا ينتج إلا عن عقد إدارة مسجل ومشهر**[519] وبالتالي فإن منح المستفيد قرارا إداريا فقط، لا يعتبر سوى رخصة استغلال يمكن سحبها في أي وقت من طرف الوالي.

ويؤيد هذا الموقف قرار صادر عن مجلس قضاء وهران بتاريخ 2000/12/09 في القضية رقم 2000/884 جاء فيه : "في الحالة التي لا يجسد فيها حق الانتفاع في عقد إداري محرر من قبل مديرية أملاك الدولة، فإن للوالي الحق في إسقاط هذا الحق بدون احترام إجراءات المرسوم التنفيذي 90-51 وذلك في إطار أحكام المادة 3/6 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري[520]".

ونفس الموقف اعتمده مجلس الدولة في قرار حديث له صادر بتاريخ 2004/02/10[521]

أما ما نصت عليه المادة 3/78 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم بالأمر26/95 المؤرخ في 1995/09/25 من تخويل الوالي حق سحب الاستفادة بموجب قرار إداري، فإن الأمر يتعلق بالمستفيدين المعنيين باسترجاع الأراضي التي كانوا يمارسون عليها حق الانتفاع ولم يتم بعد تحرير العقد الإداري، في هذه الحالة وتعد هذه الحالة الوحيدة التي يجوز فيها للوالي سحب قرارات الاستفادة الممنوحة للمنتجين الفلاحين.

في التطبيق الولاة اعتمدوا على هذه المادة لإسقاط الحقوق الممنوحة للمستفيدين في حالة ارتكاب مخالفة، لكن القضاء ألغى هذه القرارات في كل مرة رفع له الأمر[522].

---

[519] المادتان 34 و35 من القانون 19/87.

[520] بلهادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص31.

[521] القرار رقم 007260 الصادر بتاريخ 2004/02/10عن مجلة مجلس الدولة-الغرفة الرابعة-، مجلة مجلس الدولة، العدد 5-2004، ص 221-223.

[522] أ. زروقي ليلى، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص 81 .

ويثار التساؤل في هذا المقام عن ماهية الحل بالنسبة لهذه المسألة بما أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا يخالف النصوص القانونية ؟.

وهذا راجع بالدرجة الأولى لعدم التكوين الجيد للقضاة في المادة العقارية وجهلهم بنصوصها سيما ما يتعلق منها بالعقار الفلاحي.

وتطبيقا للمنشور المذكور الذي يجب إلغاؤه أثيرت عدة نزاعات تتمثل في :

- إنه وبعد أن يقوم الوالي بإلغاء حقوق المنتجين من مستثمرة فلاحية، فإن هؤلاء المنتجين يلجئون مباشرة إلى القضاء الذي يفصل دائما لصالحهم، حيث تلغي الغرفة الإدارية قرار الوالي لتجاوز السلطة[523].

والمشكل المثار هنا أن المدعون عندما يذهبون لتنفيذ الحكم الصادر لصالحهم ميدانيا أمام الإدارة يجدون أن مستثمراتهم قد وزعت على أشخاص آخرين، مما جعل الإدارة في مشكل آخر يتمثل في كيفية إعادة إدماجهم في مستثمرات فلاحية أخرى.

إن المنتجين عندما تفصل العدالة لصالحهم وخاصة عند فوات وقت كبير من تاريخ الإلغاء إلى تاريخ الحكم يطالبون الوالي مرة أخرى أمام العدالة بالتعويض عن سنوات عدم الاستغلال الذي فاتهم، الأمر الذي يشكل عبئا على خزينة الدولة.

وعليه نخلص إلى أن كثرة نزاعات تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للدولة تؤدي إلى جعل أراضي فلاحية جد واسعة مهملة ومتروكة دون استغلال خاصة إذا كانت هذه الأراضي محل نزاعات مطروحة على العدالة وما يتطلب ذلك من وقت للفصل فيها نهائيا.

ومن أجل تدارك هذه الوضعية يجب على الجهات الإدارية المعنية بالقطاع إيجاد حلول مناسبة استعجاليه لجعل هذه الأراضي أداة تشارك في دفع عجلة الاقتصاد الوطني[524]، أما بالنسبة لحالات التلف أو إلحاق الأضرار أو نقص القيمة التي تلحق المستثمرة الفلاحية نتيجة لإخلال المنتجين الفلاحين بالتزاماتهم، -حيث لوحظ مثلا في بعض الحالات اختفاء بعض العناصر المكونة للمستثمرة الفلاحية بطرق غامضة أو في حالة رفض المستفيدين غير الشرعيين مغادرة الأمكنة- هنا على الوالي بناء على تقرير مندوب الإصلاحات الفلاحية أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة على وجه

---

[523] أنظر مثلا: القرار رقم 117969 المؤرخ في 1997/07/06 السالف الذكر.

[524] أ. لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 68، 69.

الاستعجال لطردهم من الأمكنة وكذا دفع التعويضات عن نقص القيمة متبعا في ذلك الإجراءات المناسبة لهذه الأوضاع مع الأخذ بعين الاعتبار إن كان إسقاط الحقوق يتم جميع المستفيدين أو لا.

حيث صدر المنشور الوزاري المشترك رقم: 570/MDB/94 المؤرخ في 28 ماي 1994، والمتعلق **بالإخلال المنتجين الفلاحيين بالتزاماتهم – إسقاط الحقوق**[525] يبين هذه الأخيرة :

- عندما يتم إسقاط الحقوق كل المستغلين الفلاحين:

في هذه الحالة يقوم الوالي بناء على تقرير مندوب الإصلاحات الفلاحية برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة من أجل إصلاح التلف، الأضرار أو نقص القيمة التي لحقت المستثمرة، وذلك حسب الإجراءات والأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 90-51 المؤرخ في 6 فبراير 1990 والمنشور الوزاري المشترك رقم : 329/SM المؤرخ في 17 جوان 1990.

- عندما لا يتم إسقاط الحقوق كل المستغلين الفلاحين:

في هذه الحالة فإن المستغلين الفلاحيين غير المعنيين بإسقاط الحقوق ملزمون على وجه التضامن بدفع قيمة جميع الأملاك المتنازل عنها، وعليهم مقاضاة المستغلين الذين أسقطت حقوقهم بسبب إلحاق التلف، الأضرار أو نقص القيمة بالمستثمرة الفلاحية.

رغم كل هذه الإجراءات والأحكام لمختلف حالات الإخلال بالالتزامات إلا أن العديد من المستثمرات الفلاحية واصل أعضاؤها التقصير في أداء الواجبات المرتبطة بهم، وبالخصوص تلك التي حددها المنشور الوزاري رقم: 329/SM المؤرخ في 17 جوان 1990.

ومن أجل وضع حد لهذه الوضعية تم وضع جهاز للمتابعة والتقييم على مستوى المصالح الفلاحية لكل ولاية[526] لضمان استغلال الأراضي والمباني المكونة للمستثمرة الفلاحية بشكل مناسب ومستمر.

حيث يعمل هذا الجهاز على تحديد المسؤوليات فرديا لموظفي الإدارة الفلاحية للولاية على كل المستويات الذين يتعين عليهم متابعة عدد معقول من المستثمرات الفلاحية، كما يقوم بتقييم مكونات

---

[525] Circulaire interministérielle N: 570/MDB/94 du 28 mai 1994, relative **au manquement des producteurs à leurs obligations - déchéance.**

[526] التعليمة الوزارية رقم: 000525/أ.و المؤرخة في 22 أكتوبر 1998 المتعلقة **بتعزيز المراقبة على مستوى المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية.**

الوعاء العقاري والتركيبة البشرية لكل مستثمرة وكذا الكيفية التي تم بها استغلال الأراضي واستعمال المباني.

وعلى الأعوان المؤهلين أن يعرضوا فصليا عمليات المتابعة والتقييم، مع التوضيح بأن التقييم لا يعني في أية حالة التدخل في التسيير أو في تنظيم العمل بالمستثمرات الفلاحية، ولكن من أجل السماح للإدارة الفلاحية المكلفة أن تعمل على احترام الواجبات المنوطة بالمستثمرات الفلاحية ولعب دورها كاملا في المراقبة، حيث لا بد من معالجة بأكثر دقة كل تقصير في أداء الواجبات المرتبطة بتدابير القانون والتنظيم.

2- الإجراءات المتبعة في حالة إخلال أحد الأعضاء أو مجموعة من الأعضاء بالتزاماتهم:

نص المرسوم التنفيذي 89-51 المؤرخ في 18 أبريل 1989 على أن التزامات أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية هي الالتزامات المنصوص عليها في أحكام القانون 19/87 وفي القانون المدني وفي الاتفاقيات القائمة بين أعضاء الجماعة المشاركة في الاستغلال (المادة 2 منه)،

وطبقا للمادة 2/3 من المرسوم التنفيذي رقم 89-51[527] يتولى أحد أعضاء الجماعة المشاركة في الاستغلال أو عدد منهم رفع الدعوى أمام المحكمة الواقعة بدائرتها المستثمرة الفلاحية[528].

لكن لما كانت للمستثمرة الفلاحية الجماعية شخصية معنوية كونها شركة أشخاص مدنية كما ذهب إليه القضاء وليست مؤسسة عمومية[529].

---

[527] المؤرخ في 1989/04/18 المتعلق بتطبيق المادة 29 من القانون 19/87 (ج ر 16 لسنة 1989).

[528] د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 28، 29.

[529] وهذا ما يتضح من خلال قرار المحكمة العليا رقم 184041 المؤرخ في 1998/12/16 الذي اعتبر المستثمرة الفلاحية بمثابة **شركة أشخاص مدنية،** حيث جاء فيه : "من المقرر قانونا بالمادة 13 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم على أن **المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية تخضع للتشريع المعمول به.**

ومن المقرر أيضا بالمادة 14 من نفس القانون أن المستثمرة الفلاحية تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد طبقا لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به.

ولما ثبت – في قضية الحال- أن قضاة الموضوع لما اعتبروا أن المستثمرة الفلاحية ليست مؤسسة عمومية، فاطلاع النيابة العامة على الملف وإعطاء رأيها غير ملزم رغم أن الدولة تعتبر مالكة لحق الرقبة طبقا للقانون 19/87 يكونون بذلك قد التزموا صحيح القانون".

القرار رقم 184041 المؤرخ في 1998/12/16، منشور في المجلة القضائية لسنة 1998، العدد الثاني ص41.

مذكور كذلك عند: أ. حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص19.

وعليه فإن المنتدب لإدارتها هو الذي يرفع الدعوى ضد المستفيد أو المستفيدين الذين أخلوا بالتزاماتهم أمام القضاء العقاري، أي ترفع الدعوى من قبل ممثلها القانوني، وتطلع الدولة على ذلك مسبقاً أي قبل رفع الدعوى إلى الجهة القضائية المختصة لابد من إشعار الولاية مسبقا حسب المادة 2/3 من المرسوم التنفيذي 51/89[530].

وهذا ما ذهبت إليه أيضا المحكمة العليا (الغرفة العقارية)، القسم الثاني في قرار لها مؤرخ في 2000/02/29 جاء فيه :

"إن النزاعات بين الشركاء في المستثمرة الفلاحية يجب أن تسبق بطعن إداري مسبق يوجه للمصالح الفلاحية بالولاية طبقا للمادة 03 من المرسوم رقم 51/89.

ولما اعتبر قضاة الموضوع الرسالة الموجهة من طرف المطعون ضده لمصالح الفلاحة بالولاية طعنا إداريا مسبقا وفقا لأحكام المادة 03 المذكورة فإنهم قد طبقوا صحيح القانون[531]..." (قرار غير منشور).

غير أن المادة 2/3 من المرسوم 51/89 السالفة الذكر لم تبين الطريقة التي يتم بها إشعار الوالي (الولاية) ولا الآثار المترتبة عن إغفال هذا الإجراء، **وهل هو قيد على رفع الدعوى أم أنه مجرد إجراء لإطلاع الولاية (الدولة) بالدعوى المراد رفعها؟**

في رأينا المتواضع وحسب صيغة المادة 2/3 السالفة الذكر فإن هذا الإجراء الغرض منه إعلام الدولة واطلاعها مسبقا بالدعوى المراد رفعها بصفتها مالكة الرقبة، وهذا من أجل تمكينها من استعمال حقها في الشفعة عند الحكم بإسقاط حق عضو أو مجموعة من الأعضاء المخلين بالتزاماتهم. ولم نعثر للأسف على أي قرار للمحكمة العليا بخصوص هذه المسألة لتبيان رأيها في هذا الشأن[532].

وإشعار الولاية يكون بغرض تمكينها من حضور الجلسات المنعقدة للاستماع إلى فصول المحاكمة أو لتلقي التوضيحات اللازمة حول القضايا التي تهم المستفيدين أو لتقديم الاستفسارات التي يطلبها القاضي، فهي لا تحضر بصفتها طرفا في الخصومة[533]،

---

530 مشروع الاتفاقية المتعلق بتنظيم التسيير الداخلي للمستثمرة الفلاحية الجماعية نص في مادته **الرابعة** على أنه : " **قبل اللجوء إلى القضاء، يستحسن الرجوع إلى هيئة تحكيم ودية لا سيما الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين**".

انظر: د. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص183.

531 أ. حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص21.

532 فورار جميلة، مرجع سابق، ص28.

533 د. بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 29، 30.

فالإدارة الفلاحية لا تتوانى عن الحضور إلى المرافعات عندما يتعلق الأمر بمصلحة المستفيدين وتسليط الضوء على ملابسات القضايا التي تهم المستفيدين والمرفوعة أمام الأجهزة القضائية[534].

وفي حالة صدور حكم أو قرار نهائي بإسقاط الحق والتعويض للمستثمرة، فإن الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري تحل محل الشخص (العضو) أو الأعضاء الذين أسقط حقهم؛ وهذا ما جاء في المادة 2/62 من قانون التوجيه العقاري التي تنص : "...**وتحل زيادة على ذلك محل المستفيدين الذين سقطت حقوقهم بموجب المادتين 28 و29 من القانون رقم 19/87...**".

وبصدور هذا النص سنة 1990، فإن الأحكام التي جاءت بها المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-51 تصبح ملغاة[535]، وعليه تبقى المستثمرة الفلاحية الجماعية مستمرة بمشاركة الدولة ممثلة في **الديوان الوطني للأراضي الفلاحية** إلى غاية إيجاد شخص يحل محل المستفيد الذي سقط حقه أو الأعضاء الذين سقط حقهم، سواء كان هذا المستفيد الجديد من المستفيدين المعنيين بعمليات الاسترجاع حسب ما تنص عليه المادة 3/78 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم : "...**إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل شركاؤها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي...**"؛ أو أي مستفيد آخر يستوفي الشروط الشخصية المنصوص عليها في المواد 10، 11 و24 من القانون 19/87 وضمن الأشكال المنصوص عليها في المواد 31، 32 و34 من نفس القانون.

---

[534] المنازعات العقارية الفلاحية، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مرجع سابق، ص 24.

[535] نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 1989/04/18 والمتعلق بتطبيق المادة 29 من القانون 19/87 على ما يلي : "**إذا حكم بسقوط الحق في أي قرار صدر نهائيا، ونتج عن ذلك انخفاض في عدد المشاركين في استغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية إلى أقل من ثلاثة شركاء فإن الأعضاء الباقين تحدد لهم مهلة ثلاثة 3 أشهر للقيام -حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 24 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المذكور أعلاه- باستخلاف العضو الذي سقط حقه أو الأعضاء الذين سقط حقهم.**

وإذا لم يجر استخلاف العضو الذي سقط حقه أو الأعضاء الذين سقط حقهم في الآجال المحددة - عملا بالمادة 39 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والمذكور أعلاه- فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية تتعرض للحل.

ويمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة طبقا للفقرة 2 من المادة 24 من القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه."

أكدت المادة **الرابعة** على ضرورة استخلاف العضو المخل بالتزاماته وإلا تدخلت الدولة لتحل محله عن طريق ممارسة حق الشفعة.

بينما نصت المادة 2/62 من قانون التوجيه العقاري اللاحقة لها أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الذي يحل محل المستفيدين الذين سقطت حقوقهم لحين استخلاف العضو أو الأعضاء الذين سقطت حقوقهم من طرف الديوان.

إذ يمكن للدولة طبقا للمادة 3/78 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 أن تمنح الحقوق التي أسقطت عن أصحابها للمستفيدين الذين مستهم عمليات استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين[536]، حيث نصت 78 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25 المتضمن **تعديل قانون التوجيه العقاري** على إدماج المستفيدين المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي[537].

وقد صدر في هذا الشأن قرار من مجلس الدولة (الغرفة الأولى) بتاريخ 2000/01/17 تحت رقم 22 "غير منشور" قضى: "بإلغاء القرار المستأنف ورفض الدعوى لعدم التأسيس على أساس أن قرار الوالي جاء طبقا لمقتضيات المادة 78 من قانون التوجيه العقاري"[538].

وتجدر الإشارة إلى أن أي (كل) تغيير يطرأ في التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية بفعل إسقاط الحقوق عن المستفيدين يجب إشهاره حتى يكون حجة على الغير، وهذا ما نصت عليه المادة 34 من القانون 19/87[539].

والجدير بالملاحظة أن المادة 30 من القانون 19/87 قد خولت للقاضي المدني حق الخروج عن الحياد ليتدخل إيجابيا ويتخذ مبادرات شخصية للمحافظة على المستثمرة الفلاحية وحمايتها نظرا للطابع الاجتماعي للوظيفة التي تؤديها الأراضي الفلاحية، إذ يمكن له الفصل بما لم يطلب منه وذلك لضمان حماية المستثمرة، فهذه صلاحيات جديدة خروجا عن القواعد العامة منحها القانون 19/87 للقاضي. الشيء الذي يمكن ملاحظته أن المشرع قد أعطى للمستفيد في القانون 19/87 **حق انتفاع دائم قابل للنقل والتنازل والحجز عليه، وأنه لا يمكن إسقاط هذا الحق إلا عن طريق القضاء**.

وهذا يعد ضمانة قوية للمستفيد حتى يقوم بخدمة الأرض واستغلالها استغلالا أمثل، وفي نفس الوقت تترك للدولة ملكية الرقبة حتى تتمكن من مراقبة استغلال الأرض وعدم تحويلها عن طابعها الفلاحي وذلك بموجب المرسومين التنفيذيين 89-51 و90-51.

وإذا كان يمكن سحب حق الانتفاع الدائم من المستفيد في حالة إخلاله بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 19/87 وذلك بموجب حكم قضائي، فإن هناك حالات أخرى يسحب فيها حق الانتفاع الدائم بدون أن يكون المستفيد قد ارتكب أية مخالفة، وذلك في حالة ما إذا كانت الأرض التي يمارس

---

[536] فورار جميلة ، مرجع سابق، ص28.

[537] د. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 184 .

[538] انظر: الملحق رقم (05) في مذكرة جميلة فورار.

[539] المرجع السابق، ص 29.

عليها حق الانتفاع الدائم محل استرجاع بموجب قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، إذ أقر بإعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين.

هذه الأحكام أثارت كثيرا من النزاعات أمام القضاء بين الملاك الأصليين والمستفيدين الذين بحوزتهم عقود إدارية مسجلة ومشهرة لدى المحافظات العقارية[540].

إن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 89-51 تخص أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين يحوزون العقود الإدارية لمستثمراتهم.

فما هو الحل بالنسبة للمستثمرات التي لا تملك سوى قرارات استفادة ؟

إن الجواب عن هذا التساؤل يشبه سابقه المتعلق بالإجراءات التي تضمنتها المادة 28 من القانون 19/87 والمرسوم التنفيذي 90-51 السالفين الذكر.

فالأصل فيه حسب المادة 4/78 من قانون **التوجيه العقاري** المعدل والمتمم أنه في حالة عدم تحرير العقد الإداري المسجل والمشهر فإن إسقاط الحقوق يكون بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا، أما عن الإجراءات المتبعة لغاية صدور القرار بالسحب فهي نفس تلك المنصوص عليها في المنشور الوزاري رقم 482/SM المؤرخ في 13 أكتوبر 1992 والمتعلق **بإخلال المنتجين بالالتزامات السالفة الذكر**.

غير أن القضاء على غرار ما يتعلق بالمادة 28 من القانون 19/87 قد اشترط فيما يخص المادة 29 من نفس القانون تطبيق أحكام وإجراءات المرسوم المحدد لكيفيات تطبيقها (المرسوم 89-51) في حالة الإخلال بالالتزامات حتى لو لم يكن بحوزة المستفيد سوى قرار ولائي (قرار استفادة).

ثالثا : القاضي المختص بالنظر في إسقاط الحقوق

لقد بينت المراسيم التنفيذية المحددة لكيفيات تطبيق المادتين 28 و29 من القانون 19/87 أن إسقاط حق أحد المنتجين الفلاحين المكونين للمستثمرة الفلاحية أو الحل الكلي لهذه الأخيرة يتم عن طريق القضاء دون أن تبين بوضوح من هو القاضي المختص بإسقاط هذه الحقوق أو ما هي الجهة القضائية المختصة بذلك، الشيء الذي يخلق غموضا حيث لا يعرف المنتجون الفلاحون الجهة القضائية التي يقصدونها من أجل تسوية النزاعات العقارية التي تعترضهم في حياتهم العملية سواء فيما بينهم، مع الغير أو مع الإدارة؟ وهذا يتطلب مراجعة هذه الوضعية وتوضيحها.

[540] د. بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 30، 31 .

حيث أنه إن كانت المنازعات التي تنشأ بين المنتجين الفلاحين أنفسهم لا تثير أي إشكال نظرا لكون القاضي المدني هو المختص، فإن المشكل يطرح عندما نكون بصدد حل المستثمرة أو نزاع حول ملكية الأرض والتي تكون فيه الدولة طرفا أصليا لكونها الطرف المتضرر.

فما هي الجهة القضائية المختصة، أهي المحاكم العادية أم المحاكم الإدارية؟

بالرجوع إلى المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية نجد أن المحاكم التي حلت محل الغرف الإدارية بموجب القانون رقم 98-02 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق **بالمحاكم الإدارية** هي المختصة لأن الولاية طرف في النزاع.

حيث يستخلص من المادة **السابعة** المذكورة آنفا أنه إذا كان النزاع يدور حول عقار وأن أحد أطراف المنازعة هو طرف إداري (الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية) فإن الاختصاص يعقد للغرف الإدارية سابقا، المحاكم الإدارية حاليا.

غير أنه بما أن العلاقة تعاقدية بين الدولة والمستفيدين، حيث أضافت الدولة أسلوب التعاقد بعد القرار الإداري المتضمن منح الأراضي في صورة حق انتفاع مؤبد؟ فإن هذا يضع الأطراف على قدم المساواة.

وبما أننا كيفنا هذه العلاقة القانونية التي تربط الدولة (باعتبارها صاحبة الأرض) بأعضاء المستثمرة الفلاحية على أنها **إيجار فلاحي غير محدد المدة** (مؤبد) أو ما يسمى بالفرنسية **EMPHYTIOSE**، فإن المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية قد أخرجت هذا النزاع من دائرة اختصاص القضاء الإداري ليصبح من اختصاص القضاء العادي.

ولذا يمكن للمحاكم أن تنظر هذه النزاعات خاصة وأن المشرع استعمل مصطلح **القاضي المختص المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق العقارية**[541] (المادة 8 من المرسوم التنفيذي 90-51).

غير أن معرفة الجهات القضائية المختصة بنظر النزاعات التي يثيرها تطبيق القانون 19/87 معرفة دقيقة تتطلب منا بحث (معرفة) طبيعة النزاعات التي يثيرها تطبيق هذا القانون للتوصل إلى معرفة الاختصاص القضائي بدقة.

وبما أن القانون 19/87 قد أقر ملكية الدولة لأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة (ملكية الرقبة) وملك حق الانتفاع للمستفيدين الذين يستغلون جماعيا وعلى الشيوع أراضي المستثمرة الفلاحية في شكل مستثمرات جماعية.

---

[541] د. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 181.

وانطلاقا من الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية التي تعد شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون 19/87 وللقانون المدني إلا ما استثني منه من أحكام بموجب المادتين 13 و14 من القانون 19/87[542]، فإن المنازعات التي يمكن أن يثيرها تطبيق القانون 19/87 لا تخرج عن نوعين من النزاعات:

أولهما: منازعات من اختصاص القضاء العادي، وثانيهما: منازعات من اختصاص القضاء الإداري[543].

فالمنازعات التي تدخل فيها المستثمرة مع الغير أو مع أحد أعضائها تكون من اختصاص القضاء العادي بما فيها المنازعات التي تكون مع الدولة بصفتها مالكة للرقبة، لكن يختص القضاء الإداري أيضا ببعض النزاعات تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

أولا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يكون القضاء العادي مختصا في حالة قيام نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأحد أعضائها أيا كان نوعه، سواء تعلق الأمر بإسقاط حق الانتفاع أو بنزاع حول الأرباح أو بالتنازل عن الحصة أو بتسوية التركة بعد الوفاة.

كذلك الأمر إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأي شخص آخر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص، وسواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسببت فيه للغير أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في الملكية (في ملكية الأرض) كما سيأتي شرحه.

---

[542] وهذا ما جسده القضاء في أحكامه، كما هو الحال مثلا في القرار رقم 195240 المؤرخ في 2000/04/26 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص 161 وما يليها، حيث جاء فيه المبدأين التاليين:

"- إنه لما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا للمادة 13 من القانون 19/87، فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة، وبالتالي فلا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال.

ولما ثبت في دعوى الحال أن قضاة المجلس بقضائهم للمستثمرة المطعون ضدها بجزء من أراضي المستثمرة الطاعنة دون التأكد من أن المصالح الإدارية المختصة قامت بتنصيب كل مستثمرة على حدا على الأرض الممنوحة لها، يكونون قد حلوا محل الإدارة وتجاوزوا بذلك سلطتهم الأمر الذي يعرض القرار المطعون فيه للنقض".

وانظر كذلك بشأن هذا القرار: أ. حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص19، 20.

[543] د. بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية،مرجع سابق، ص 31 .

وفي كل هذه الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة الفلاحية وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية[544]، ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة كشركة مدنية قد أنشأت فعلا بتحرير العقد الإداري المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية.

كذلك وبالنسبة للمنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها، فإذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة، من المفروض أن يمثلها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي كما نعلم هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يخضع من حيث قواعد الاختصاص للقضاء العادي، لكن هذه الهيئة لم تنصب، وفي الواقع لم تمارس الدولة حق الشفعة أصلا.

أما إذا تعلق الأمر بارتكاب مخالفات تؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع أو حل المستثمرة فإن المرسوم رقم 51/90 المذكور أعلاه حدد في المادة **الثامنة** منه شروط معاينة المخالفة ونص على أن الوالي هو الذي يمثل الدولة في الدعوى التي ترفع أمام القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية الواقعة بدائرة اختصاصه الأراضي موضوع النزاع.

وقد فسر الاجتهاد القضائي الإداري أن المقصود هو **القاضي العقاري** الواقعة بدائرة اختصاصه الأراضي موضوع النزاع، لأن القاضي الإداري لم يكن في يوم ما قاض مختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية[545].

ونستطيع القول أن هذه الدعوى (دعوى إسقاط حق الانتفاع الدائم) بدأت تعرض على القضاء مباشرة بعد صدور القانون رقم 19/87 كونها تتعلق بإسقاط حق المستفيدين المخلين بواجباتهم المنصوص عليها والمحددة على سبيل الحصر في المادة **الرابعة** من المرسوم التنفيذي 90-51 المذكورة آنفا من حق الانتفاع الممنوح لهم، وذلك عن طريق فسخ العقد الإداري المنشأ للمستثمرة الفلاحية إذا كان الإخلال مرتكبا من قبل جميع المستفيدين أو عن طريق تعديل هذا العقد إذا كان الإخلال مرتكب من قبل بعض المستفيدين فقط[546].

أما بالنسبة للمنازعات المتعلقة **بعدم دفع الإتاوة**، فإذا كيفنا حق الانتفاع الدائم على أنه إيجار فلاحي فإنه وطبقا للمادة 7 مكرر إم فإن القاضي العادي هو المختص بالنزاع، علما أن المستثمرات

---

[544] أ. زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في مجلة الموثق،مرجع سابق، ص 29 ، 30.

[545] المرجع السابق، ص 30. وبخصوص شروط إسقاط حق الانتفاع الدائم راجع :
القرار رقم 117969 المؤرخ في 1997/07/06 الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا السالف الذكر.

[546] أ. لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 75.

الفلاحية لم تدفع هذه الأتاوة ولم ترفع دعاوى ضدها من طرف إدارة أملاك الدولة نظرا لكثرة ديونها وعجزها عن الدفع[547].

كذلك بالنسبة لعدم تسديد ديون المستثمرة الفلاحية والمتعلقة بسعر الأملاك العقارية والمنقولة التي تنازلت عنها الدولة للمستثمرات، والتي اتفق على تسديد ثمنها في الكثير من الأحيان بالتقسيط وتكفل البنك الفلاحي بتغطية الثمن عن طريق القروض، وبالتالي فإن البنك هو الذي يحق له المطالبة بالثمن. وبما أن البنك هو مؤسسة مالية وليس إدارة فإنه يخضع لأحكام القانون الخاص[548].

وقد تحدث منازعات بسبب الغير الخارج عن المستثمرة الفلاحية، كأن يطالب المالك بحق استرجاع أرضه التي أممت في إطار الأمر المتعلق بالثورة الزراعية والتي أدمجت في مستثمرات فلاحية وفقا للقانون 19/87 مؤسسا على أحكام المادة 78 من الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25.

وفي هذا الصدد صدر قرار عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا[549] قضى برفض الطعن على أساس أن النزاع لا يتعلق بملكية الأرض وإنما باستغلالها، ومن ثمة فإن القاضي المدني هو المختص بنظر الدعوى.

كما صدر قرار آخر من نفس الغرفة[550] قضى برفض الطعن على أساس أن قضاة المجلس قضوا بمنح جزء من أراضي المستثمرة دون سلطتهم.

وحسب نص المادة 46 من القانون 19/87 فإن العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية يسلم للمنتجين الفلاحين الذين استفادوا من حقوق عينية عقارية في:

1- الأراضي المؤممة التي كانت موضوع تعويض مالي.

2- الأراضي المؤممة التي كانت موضوع تعويض بالمثل.

3- الأراضي التي صارت جزء لا يتجزأ من الصندوق الوطني للثورة الزراعية وفقا للمادة 19 من الأمر 73/71 المتعلق **بالثورة الزراعية**.

---

[547] أ. زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في مجلة الموثق،مرجع سابق، ص 30.

[548] المرجع السابق، ص 30.

[549] القرار رقم 194593 المؤرخ في 2000/01/26 (غير منشور).

[550] القرار رقم 195240 المؤرخ في 2000/04/26(غير منشور).

ولكن وخلافا لهذا الأمر ألغت المادة 75 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 أحكام الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، واستبعدت من الصندوق الوطني للثورة الزراعية الأراضي المؤممة لترجع إلى أصحابها مما يؤدي إلى حصول مشاكل، ذلك أن المادة 76 من القانون 25/90 تشترط ألا تؤدي المساحات المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة وإلا يقدم تعويض عادل ومنصف في شكل أراضي أو وسائل مالية (المادة 5/76 قبل تعديلها)

ولكن الأمر26/95 المعدل والمتمم للقانون 25/90 السالف الذكر مدد إمكانية استعادة الأراضي محل الاسترجاع في حصة أحد المستفيدين الذي يستفيد بحسب الأولوية من حصة مماثلة لم تمنح من قبل في مكان آخر أو يدمج في مستثمرة فلاحية أخرى عندما يكون عدد المنتجين أقل من العدد المبين في العقد الإداري الأصلي أو يحصل على استفادة فردية لقطعة أرض ليست تابعة لمستثمرة فلاحية جماعية أو يعوض نقديا (المادة 78 من الأمر 26/95).

وقد حل الأمر المذكور مشكلة المنشآت المقامة من المستفيد في المستثمرة الفلاحية، إذ نصت المادة 77 من الأمر 26/95 على حالتين[551] :

الحالة الأولى: يتم التنازل عن الاستثمارات والمنشآت المنجزة بعد التأميم وقبل صدور القانون رقم 19/87 لصالح الملاك الأصليين لهذه الأراضي بثمن تحدده إدارة أملاك الدولة ويدفعه المستفيد في هذه الحالة للخزينة العمومية.

[551] نبيلي مسعودة، مرجع سابق، ص 38.

وانظر كذلك: القرار رقم 179146 المؤرخ في 1998/03/25، منشور في المجلة القضائية لسنة 1998، العدد الأول، ص 69، حيث جاء فيه : "من المقرر قانونا بالمادة 77 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن **التوجيه العقاري** أن: "كل المنشآت والأغراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات التي أنجزت منذ التأميم مكتسبة لأصحابها ويمكنهم أن يتنازلوا عنها للملاك الأصليين بعوض".

ومن المقرر أيضا بالمادة 141 من القانون المدني أن: "كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء له منفعة ليس لها ما يبررها بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما استفاد من العمل أو الشيء"

ولما ثبت من – قضية الحال- أن تعويض المستفيد بقطعة أخرى مماثلة لا يمنعه من الحصول على تعويض عن المنشآت والتجهيزات التي أقامها عند تخليه لصالح المالكين الأصليين لقطعة الأرض الأخرى.

ولما قضى قضاة المجلس بإلزام المستفيد من الإثراء أن يعوض بقيمة ما أثرى به على أساس المادة 141 من القانون المدني، فإنهم يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا سليما".

الحالة الثانية: يتم التنازل عن المنشآت المنجزة بعد صدور القانون رقم 19/87 بمقابل نقدي يدفعه المستفيد لصالح مالك هذه الأرض الأصلي باتفاق بينهما أو بعد رفع الأمر إلى القضاء.

فهذه المادة (أي المادة 77 من الأمر 26/95) نصت على حق الشاغل في البقاء طبقا لأحكام القانون المدني، وأن التعليمة الوزارية المشتركة رقم 80 اعتبرت أن المستفيد في حكم الشاغل الحسن النية و أعطته صفة المستأجر بعد إلغاء البيع الذي تم لصالحه، ولا يمكن للمالك إخراجه إلا في إطار الأحكام المتعلقة بحق البقاء.

هذا الأمر يخالف القانون 19/87 الذي يعتبر السكن الكائن بالمستثمرة مخصص للأرض ولا يمكن للمستفيد البقاء فيه إذا تخلى عن العمل في المستثمرة.

وهنا يكون القاضي العادي هو المختص بالنظر في النزاعات التي تحدث بين المستفيدين والمالك الأصلي الذي استرجع أرضه[552].

وبخصوص العقارات المبنية فإن منازعات كثيرة عرفتها المحاكم لا سيما بالنسبة للمساكن التي تم التنازل عنها للمستفيدين، وهي كما نعلم تابعة للمستثمرة، ومن المفروض ألا يشغلها سوى أعضائها ويجبرون على مغادرتها إذا تخلوا عن نشاطهم الفلاحي بالمستثمرة، لكن هذه الشروط لم تحترم[553].

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

رغم أن جل المنازعات التي تتعلق بالمستثمرة الفلاحية يختص بها القاضي العادي، إلا أن القاضي الإداري يختص بثلاثة أنواع من النزاعات (الدعاوى) هي :

الحالة الأولى: **إذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية**

كأن يدعي شخص أن الأرض الممنوحة للمستثمرة الفلاحية أو جزء منها ملك له، ففي هذه الحالة يتعين على المدعي أن يوجه (يرفع) دعواه أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي ضد مديرية أملاك الدولة طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية.

هذا ما أكدته المادة 9/125 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن **قانون الأملاك الوطنية** التي تنص:

---

[552] المرجع السابق، ص38، 39.

[553] أ. زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في مجلة الموثق، مرجع سابق، ص 30.

" ...يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثول أمام القضاء مدعيا ومدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة..."[554]

وكذا المادة 4/183 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/13 المحدد **لشروط إدارة أملاك الدولة الخاصة والعامة وكيفية تسييرها وضبط كيفيات ذلك**[555]، حيث تنص : "...**يختص الوزير المكلف بالمالية بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعى عليه، وتتعلق هذه الدعاوى بما يلي :1/ جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة**..."

وقد صدرت التعليمة الوزارية رقم 279 بتاريخ 14 جوان 1992 تلفت انتباه بعض الجهات القضائية التي أدخلت **وزير الفلاحة** طرفا أساسيا في النزاعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وأهملت الوزير المكلف بالمالية، بالرغم أنه السلطة الوحيدة التي يقع على عاتقها تمثيل الدولة في مثل هذه القضايا.

(المادة 10 و125 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمادة 183 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق **بإدارة وتسيير الأملاك الوطنية العامة والخاصة**)، مع إمكانية إدخال المستثمرة الفلاحية في النزاع.

---

[554] ويوافق هذه المادة، المادة 2/9 من القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق **بالأملاك الوطنية**، ج ر العدد 27 المؤرخ في 03 يوليو 1984 التي نصت: "...كما يتولى الوزير المكلف بالمالية، الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بتمثيل الدولة في الدعاوى القضائية المتعلقة بهذه الأملاك طبقا للقانون".
باعتبار أن القانون 19/87 قد صدر في ظل هذا القانون قبل إلغائه بالقانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن **قانون الأملاك الوطنية** وجاء لتحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجبه.
ففي سبيل الدفاع عن حقوق الدولة فإن الوزير المنتدب للمالية ممثلا في شخص المدير العام للأملاك الوطنية على المستوى المركزي أو مدير الأملاك في الولاية على المستوى المحلي، هم وحدهم المؤهلين لتمثيل الدولة أمام العدالة.
واعتبارا لذلك فلا جدوى من استدعاء الوالي أو وزير الفلاحة ولو كانوا في غالب الأحيان هم الأطراف المدعى عليهم، ولا سيما المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين يحوزون مجرد حق انتفاع على هذه الأراضي. **المنازعات العقارية الفلاحية، الندوة الوطنية للقضاء العقاري**، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل1995،ص28 و29.

[555] عدل وتمم بالمرسوم التنفيذي 303/93 المؤرخ في 8 ديسمبر 1993، ج ر العدد 82-1993 .
قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 265.

أما إذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية وحدها فتكون غير مقبولة لسوء توجيهها، وإذا رفعت أمام القاضي العادي يجب التصريح بعدم الاختصاص[556].

وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا(الغرفة العقارية)قضى برفض الطعن،حيث جاء فيه : "حيث أن قضاة الموضوع لم ينفوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخص الاعتباري (الشركة المدنية) كما ذهب إليه الطاعنون، خاصة وأن المادتين 13 و14 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم أقرتا للمستثمرة الفلاحية صفة شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية، إنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها أن تقدم فيها الجهة المالكة **لتعلق الدعوى بالملكية** ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم على الأرض الممنوحة للمستثمرة من طرف الدولة كما نصت عليه المادة 6 من القانون المذكور.

وبقضائهم كما فعلوا فإن قضاة الموضوع لم يخالفوا القانون بل طبقوا ضمنيا أحكام القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية سيما المواد 10 و125 منه، وكذا المادة 183 من المرسوم

رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 والمتضمن **شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة**"[557].

يتضح من هذا القرار أنه مادام أن الدعوى تتعلق بالملكية فإنه كان يتعين أولا على المدعي أن يرفعها ضد مديرية أملاك الدولة وفقا لقانون الأملاك الوطنية، وثانيا أن توجه أمام القاضي الإداري (الغرفة الإدارية) لأن الدعوى تتعلق بالملكية.

وكان على محكمة أول درجة أن تقضي بعدم الاختصاص النوعي، وعلى المجلس تأييد الحكم القاضي بعدم الاختصاص وليس على أساس أن المحكمة رفضت الدعوى لعدم إدخال مديرية أملاك الدولة لأن القاضي العقاري ليس مختصا أصلا في النزاع المتعلق بالتشكيك في الملكية[558].

الحالة الثانية : عندما يتخذ الوالي قرارا بإسقاط حق الانتفاع أو بحل المستثمرة مرتكبا تجاوز السلطة وخرقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المذكور أعلاه، فعلى أعضاء المستثمرة الفلاحية المعنيين أن يرفعوا دعواهم أمام القضاء الإداري لطلب إلغاء هذا القرار.

---

[556] أ. زروقي ليلى، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في مجلة الموثق، مرجع سابق، ص 30.

[557] القرار رقم 186635 المؤرخ في 1999/04/28 منشور في المجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص 145. وموجود كذلك عند: أ. حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص20.

[558] نبيلي مسعودة، مرجع سابق، ص30.

وهنا تكون **الغرفة الإدارية الجهوية** هي المختصة في انتظار تنصيب المحاكم الإدارية[559]

وفي هذا الشأن صدر قرار عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا[560] قضى بإلغاء قرار صادر عن الوالي مضمونه إسقاط حق انتفاع مستفيد من مستثمرة فلاحية، واستندت في ذلك على عدم احترام الوالي للإجراءات المنصوص عليها في المادة **الرابعة** من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87.

هناك **حالة ثالثة** تتعلق بالفترة السابقة على تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية كشركة مدنية، في هذه الحالة الوالي المختص إقليميا يمنح الأرض للمستفيدين بموجب قرار إداري، وإذا وقع خلاف بين الإدارة والمستفيدين وصدر قرار إداري بسحب قرار الاستفادة، فإن الطعن في هذا القرار يكون أمام **الغرفة الإدارية الجهوية المختصة إقليميا**[561].

كما أن هناك نزاعات أخرى يختص بها القضاء الإداري مثل المخالفات المرتكبة من طرف البلديات المتمثلة في الاستيلاء على أراضي المستثمرات الفلاحية وتجزئتها وبيعها للخواص للبناء فوقها أو إنجاز بنايات من طرف البلديات نفسها كما حدث وقت إنشاء المندوبيات التنفيذية، وترفع الدعوى من طرف مديرية أملاك الدولة ضد البلديات.

كذلك يختص القضاء الإداري بالنظر في النزاع في حالة فقدان الأراضي لطابعها الفلاحي تطبيقا لأدوات التهيئة والتعمير [562]وفي حالة نزع الملكية للمنفعة العامة طبقا لأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27[563].

---

[559] أ. زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في مجلة الموثق، مرجع سابق، ص 30 .

وكذلك: د. بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 32 .

[560] القرار رقم 117969 المؤرخ في 1997/07/06 سبقت الإشارة إليه.

[561] أ. زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في مجلة الموثق، مرجع سابق، ص 30.

[562] وفي هذه المسألة بالذات يوجد قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الأولى "غير منشور"، رقم 202362 مؤرخ في 2000/05/08 جاء فيه: "حيث أنه وخلافا لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه، فإنه وبعد صدور أدوات التعمير لا سيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر، فإن الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لا سيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر.=

كذلك يختص القاضي الإداري بنظر النزاعات المتعلقة بمنح رخص البناء في المستثمرات الفلاحية، كتخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.

فالمفروض أن رخصة البناء تسلم من طرف وزارة الفلاحة أو مديرية الفلاحة وذلك بعد تكوين ملف رخصة البناء، مع العلم أن ذلك لم يحدد في القانون 19/87 والمراسيم التطبيقية له.

والملاحظ أن القاضي الإداري عندما يقضي بتسليم رخصة البناء للمدعي في حالة رفض تسليمها له من قبل مديرية الفلاحة أو وزارة الفلاحة، فإنه يكون بهذا العمل قد أعطى أوامر للإدارة وهذا أمر غير منطقي[564].

ومن حيث الاختصاص المحلي ترفع هذه الدعاوى أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، هذا ما جاء في المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية التي تنص : "...غير أنه ترفع

الطلبات خصيصا أمام الجهات القضائية المحددة على الوجه التالي:

- في الدعاوى العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات المتعلقة بالعقارات وإن لم تكن تجارية، أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها ".

وفي سبيل الدفاع عن حقوق الدولة فإن وزير المالية ممثلا في المدير العام للأملاك الوطنية على المستوى المركزي أو مدير الأملاك الوطنية في الولاية على المستوى المحلي هو وحده المؤهل لتمثيل الدولة أمام الجهات القضائية، وذلك بمقتضى المادتين 10 و125 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق **بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها**[565].

= وحيث تجدر الإشارة إلى أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقا لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 الصادر في 1990/12/01 بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك، وحيث أنه وفي هذه الحالة لا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها وهذا حتى وإن كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال".

أ. حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 96، 97.

[563] د. بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 32 .

[564] نبيلي مسعودة، مرجع سابق، ص 40.

[565] المرجع السابق، ص182.

وهناك مراسلة من السيد وزير المالية إلى السيد وزير العدل تتضمن المطالبة بتطبيق المادتين 10، 125 من قانون الأملاك الوطنية في حالة إثارة النزاعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.(المراسلة رقم 1092 الصادرة بتاريخ 16 مارس 1991).

ويرفع الوالي القضية بواسطة عريضة مسببة ومدعمة بكل الوثائق اللازمة لطلب إسقاط حقوق المجموعة أو المستفيد المعني، وعند الاقتضاء يطلب الوالي دفع التعويضات اللازمة في حالة التلف

أو إلحاق الأضرار أو نقص قيمة المستثمرة الفلاحية، وكذلك يطالب بطرد المستفيدين المخلين من المستثمرة وكل من يحل محلهم حتى لا يبقى هؤلاء المستفيدين شاغلين للمستثمرة بعد إسقاط حقوقهم بصفة غير شرعية.

فالمدعي هنا يكون الدولة ممثلة بالوالي المختص إقليميا أو مدير أملاك الدولة، أما المدعى عليه فهم المستفيدون من المستثمرة الفلاحية المخلين بواجباتهم[566].

وترفع القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط (إسقاط) الحقوق العقارية وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها[567] والذي هو **القاضي العقاري**.

غير أن وزارة الفلاحة قد أصدرت منشورا بتاريخ 1992/10/13 تحت رقم (482) موجها للولاة فسرت فيه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 على أن القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية هو القاضي الإداري[568] ووجهتهم لرفع الدعوى المتعلقة بحل المستثمرة أو إسقاط حق المستفيد إلى الغرفة الإدارية المحلية، لكن هذا التفسير لم يقبله القاضي الإداري الذي صرح بعدم اختصاصه.

وقد فسر الاجتهاد القضائي الإداري المادة **الثامنة** السالفة الذكر بقوله: أن القاضي المقصود هنا هو القاضي العقاري الواقعة بدائرة اختصاصه الأراضي موضوع النزاع، لأن القاضي الإداري لم يكن في يوم ما قاض مختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية[569].

بالإضافة إلى كون القاضي العقاري أكثر دراية ومعرفة بهذه المسائل من القاضي الإداري، فمادام أن نية الإدارة هي أن تجعل نفسها على قدم المساواة مع الأعضاء وذلك عندما أضافت أسلوب التعاقد بعد القرار الإداري المتضمن منح الأراضي، فإن المحاكم تختص بالنظر في هذه المنازعات طبقا للمادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية[570].

---

[566] أ. لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 76.

[567] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51.

[568] د. بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 27.

[569] أ. زروقي ليلى ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، المقال المنشور في مجلة الموثق، مرجع سابق، ص30.

[570] نبيلي مسعودة، مرجع سابق، ص36.

هذا التكييف يكرس نية المشرع الذي يحاول في هذا القانون أن يخضع المنازعات إلى القاضي العادي لإعطاء ضمانات أكثر للمستفيدين، وتقييد سلطة الإدارة لتفادي السلبيات التي أفرزها التسيير الإداري للمستثمرات في قانون الثورة الزراعية.

وقد خولت المادة 30 من القانون 19/87 للقاضي المدني حق الخروج عن الحياد ليتدخل إيجابيا ويتخذ مبادرات شخصية للمحافظة على المستثمرة نظرا للطابع الاجتماعي للوظيفة التي تؤديها الأراضي الفلاحية حيث تنص :

" دون الإخلال بالقرار القضائي المتعلق بالموضوع بصدد المواد 25، 27، 28 و29 من هذا القانون، يجوز للقاضي اتخاذ كل إجراء كفيل بحماية المستثمرة ".

فهل يمكن تصور أن يفصل القاضي العادي بما لم يطلب منه لضمان حماية المستثمرة ؟

قد يفعل ذلك القاضي الإداري نظرا للدور الإيجابي المخول له، أما القاضي العادي فيصعب تصور ذلك، خاصة وأن المادة لم توضح بدقة الصلاحيات الجديدة التي خولتها للقاضي[571].

وعملا على استيعاب القضاة للنصوص المنظمة للقطاع الفلاحي، ومن أجل التكفل الحقيقي والفعال بالمنازعات المتعلقة بهذا القطاع، وحتى يكون القاضي ملما إلماما شاملا بأحكام ومقتضيات هذه النصوص الشيء الذي سينعكس إيجابيا على نوعية الأحكام والقرارات التي يصدرها قامت وزارة العدل وفي إطار برامجها بتكوين مجموعة من القضاة تتخصص في المادة العقارية وهذا من أجل التحكم في القضايا التي يكون موضوعها العقار والحقوق العينية الأصلية والتبعية الواردة عليه، علما أنه يوجد عدد معتبر من القضايا على مستوى الجهات القضائية بمختلف مستوياتها تتعلق بالمنازعات العقارية الفلاحية تتطلب اليوم الإسراع للفصل فيها في أحسن الآجال[572].

للإشارة فإن هؤلاء القضاة الذين تلقوا تكوينا في المادة العقارية من الناحية النظرية والتطبيقية موزعون على مختلف المحاكم والمجالس القضائية.

ولتجسيد هذه الرعاية في الميدان تم إنشاء فروع متخصصة في المادة العقارية على مستوى المحاكم في انتظار إنشاء مستقبلا محاكم عقارية مستقلة قائمة بذاتها على غرار تجربة دول أخرى.

هذه المحاكم تتولى النظر بذاتها في جميع القضايا والمنازعات التي يكون موضوعها عقارا أو حقوقا عينية عقارية أصلية أو تبعية، سواء تعلق الأمر بالعقارات ذات الطابع السكني أو الفلاحي.

---

[571] أ. زروقي ليلى، التقنينات العقارية، مرجع سابق، ص 113.

[572] كلمة السيد بقيوة عمار، مدير الشؤون المدنية بوزارة العدل، اليوم الوطني الإعلامي حول العقار الفلاحي، مرجع سابق، ص20.

الخاتمة

حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة باهتمام وافر مـن طـرف المشرع منذ الاستقلال.

وتتجلى هذه الأهمية في الثروة القانونية التي توالت على تنظيم هذه الأراضي إلى يومنا هـذا، والتي يمكن إجمالها في سبعة قوانين كبرى.

كان أولها نظام التسيير الذاتي في الفلاحة وآخرها مشروع القـانون المتضـمن مـنح هـذه الأراضي عن طريق الامتياز، أي بمعدل قانون كل خمس سنوات.

وهذا المعدل مرتفع جدا إذ زاد من تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية من جهة ، وبعـث فـي نفوس الفلاحين عدم الثقة مما أدى إلى عدم ارتباطهم بالأرض من جهة أخرى .

وقد كان لهذا الأمر انعكاس سلبي على مردود الإنتاج الفلاحي ، كما أن البعض مـن هـذه الأراضي حول عن وجهته الفلاحية لأغراض خارجة عن إطار الفلاحة خاصة بالبناء فوقهـا مما أحدث تقلصا في المساحات الزراعية .

هذه الوضعية المزرية نتج عنها إحساس بضعف الإدارة وعدم تحملها المسؤولية ، فقـد كان هناك غياب كامل من طرف المعنيين لمراقبة عمليات الاستفادة من الأراضي الفلاحيـة ، إذ أنها منحت في غالب الأحيان لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة .

كما أن متابعة المستفيدين بعد منحهم الأراضي منعدمة كذلك ، وهو ما تسـبب فـي تـدهور الإنتاج الفلاحي .

إن العيب لا يرجع إلى النصوص التي صدرت في شأن استغلال هذه الأراضي (القـانون 87 /19 والمراسيم المطبقة له) ـ والتي وضعت كما رأينا آليات رقابة فعالة ـ وإنما يعود إلـى إجراءات تطبيقها[573] .

فلقد تبين لنا من خلال دراستنا لهذا القانون أن المشرع قد ملك المستفيدين حق الانتفاع وهـو أهم شيء في الأرض الفلاحية حيث يشكل طاقتها الإنتاجية، وأصبح هذا الحق دائما ، قـابلا للنقل والتنازل والحجز عليه يمنح مقابل إتاوة زهيدة ، ولا يمكن تحديده أو تجريده من صاحبه إلا وفقا لقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

وأبقى ملكية الرقبة للدولة حتى تتمكن من ممارسة الرقابة على نمط الاستغلال أي مراقبة مدى استغلال هذه الأراضي استغلالا أمثل بصفة جماعية وعلى الشيوع والمحافظة علـى طابعهـا الفلاحي كما يوجبه القانون87 /19 .

[573] د/ بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ...مرجع سابق ، ص 219 .

غير أن هذه الرقابة لم تبرز في الميدان ، مما أدى إلى تراكم المشاكل وتعقدها على مر الأيام خاصة فيما بين المستفيدين ، وطرحها على القضاء الذي يتحمل وحده دائما مشاكل العقار الفلاحي .

وإذا رجعنا إلى القانون 87 /19 الذي ينظم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، نجده يتصف بصفة مبتكرة أدخلت في القانون الجزائري مفهوم آخر هو تعايش أو تجاور حق الانتفاع على الأرض وحق ملكية باقي العناصر في شكلية تتمثل في عقد إداري خاضع للتسجيل والشهر العقاري .

إذ أنه قد أقر مالكين لأرض واحدة ، وهما الدولة ولها ملكية الرقبة والمستفيدون ولهم حق الانتفاع ، وبالتالي يمكن القول أن القانون 19/87 قد تبنى مفهوما جديدا للملكية يختلف عن مفهوم الملكية في القانون المدني وقانون التوجيه العقاري من جانبين :

الأول:_أنه أسس ملكية حق الانتفاع في القانون الجزائري والذي نصت عليه أحكام الشريعة الإسلامية.

ثانيا: أنه جعل مالكين لأرض واحدة ، في حين أن القانون المدني وقانون التوجيه العقاري قد تبنيا النظرية الكلاسيكية عند تعرضهما لمفهوم الملكية في المادتين 674 من القانون المدني و27 من قانون التوجيه العقاري ، إذ نصا على أن صاحب الأرض له ملكية الرقبة والانتفاع معا[574] .

كما أن هذا القانون قد تضمن أحكاما جديدة لا تنتسب للقانون المدني ولا للقانون الإداري مثل ديمومة حق الانتفاع ، تأبيد عقد الإيجار، ازدواجية المالك لقطعة أرض واحدة ، خصوصية المستثمرة الفلاحية الجماعية كالصفة المزدوجة في العضو والباب المفتوح .

هذه المميزات تجعل هذا النص ينفرد بمكانة خاصة ضمن فروع القانون يمكن تسميته بالقانون الزراعي (LE DROIT AGRAIRE) وهو يعد من الفروع الحديثة نسبيا في الميدان الفلاحي حيث لم يظهر إلا في نهاية القرن العشرين ، فقد كان جزءا من قواعد تنظيم الملكية العقارية التي لا تميز بين ما هو زراعي وما هو غير ذلك .

وقد تبنى المشرع هذا الاتجاه عند إصداره الأمر المتعلق بالثورة الزراعية ، إذ أنه يعد وبحق قانون زراعي ذلك أنه ينظم العلاقات والنزاعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .

فكان يدرس كمادة مستقلة قائمة بذاتها في كليات الحقوق .

لذا يجب العودة إلى هذه النظرة لا من الناحية الإيديولوجية بل من الجانب التنظيمي ،

---

[574] المرجع السابق، ص221.

لأن المسألة الزراعية في بلادنا تعد من الأمور الهامة إن لم تكن أساسية خاصة بعـد انهيـار أسعار البترول .

كما أن فكرة التخصص تستوجب الرجوع إلى مثل هذه النظرة.

هذه النظرة الجديدة التي جاء بها القانون87/ 19 جعلتنا نتساءل عن مدى إمكانية بيع أو إيجار هذه الأراضي، **فهل يعقل أن يتحول حق الملكية إلى حق في الإيجار؟!!**

مع العلم أن المادة (52) من الدستور الجزائري تنص على أن "الملكية الخاصة مضمونة" .

هذا ورغم أن التنظيم الجديد للقطاع الفلاحي في الجزائر صدر في ظل دستور 1976 وكان خارقا لأحكامه، إلا أنه كان من المفروض أن يساعد على إيجاد مستثمرات ناجحة تحقق الإنتاج ؛ إذ أن هدف القانون الأول والأساسي هو خلق مسـتثمرات فلاحيـة قابلـة للنجـاح والاستمرار اقتصاديا قادرة على رفع الإنتاج الفلاحي وتفادي كل الأخطاء التي رتبها قـانون الثورة الزراعية وقانون التسيير الذاتي للفلاحة وإعطاء ضمانات أكثر للمستفيدين بمنحهم حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل والإرث والرهن والحجز عليه مما يسهل التعامل فيه .

لكن هذا القانون لم يحقق أهدافه ، والنتائج المحققة لم تكن فـي مسـتوى الآمـال المنتظـرة والأهداف المسطرة ،ولم يلق القانون نفسه الصدى والتجاوب المسطر، ونتيجة لـذلك تعـيش أغلبية المستثمرات الفلاحية حالات:

- إهمال الأراضي وعدم استغلالها.
- الإيجار من الباطن للأراضي والبنايات .
- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها لأغراض أخرى أو عدم استغلالها نهائيا .
- تحويل الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة العالية لصالح العمران والبناء الفوضوي .
- صعوبة التمويل التي يواجهها المستفيدون أمام البنوك التي أصبحت مستقلة منذ سنة1988 لا سيما بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)، نظرا لعدم ثقة البنوك في حق الانتفاع الدائم.
- عدم استقرار الوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية بسبب عمليات الاسترجاع الممارسة طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- عدم استقرار المستفيدين في المستثمرات الجماعية وكثرة التنازل عن حق الانتفـاع فيهـا متسببين بذلك في عرقلة إعداد العقود الإدارية بسبب التغيرات التي يجب أن تعرفها الوثـائق العقارية.
- الخلافات المستمرة بين أعضاء الجماعة المستغلة عطلت الاستغلال وأدت إلـى تجزئـة أراضي المستثمرة خلافا لما يوجبه القانون[575] .

[575] بقار سلمى، مرجع سابق، ص 186، 187.

- المديونية الكبيرة للمستثمرات المترتبة عن تزامن منحها القروض مع تتالي سنوات الجفاف وتدهور قيمة العملة الوطنية والارتفاع غير المرتقب في نسبة الفوائد.

هذه هي أهم الحالات المسجلة وليست كلها، لأنه لا يمكننا حصر جميع الحالات التي يعرفها الواقع والتطبيق.

أما عن أسباب عدم تحقيق القانون 87 /19 لأهدافه فتتمثل فيما يلي[576] :

1. عدم واقعية أحكام هذا القانون المثالية والتي تفترض وجود منتجين متفاهمين ومتسامحين .
2. تزامن تطبيق هذا القانون مع إرجاع الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، وما أحدثه من تذبذب في المستثمرات وتشكيك المستفيدين في قيمة العقد الإداري الممنوح لهم.
3. عدم احترام الولاة للإجراءات القانونية المنصوص عليها لإسقاط حق الانتفاع الدائم، مما أدى أيضا إلى التشكيك في قيمة هذا الحق الممنوح للمستفيدين رغم أنه يخول لهم كل السلطات المخولة للمالك الحقيقي للأرض .
4. عدم احترام الإدارة للشروط التي نص عليها القانون والمتعلقة بالمستفيدين، فمنحت الأراضي لأشخاص لا تتوفر فيهم الشروط قاموا في الكثير من الأحيان إما بإهمالها وإما بتأجيرها من الباطن وإما بالتنازل عنها.
5. الظروف الأمنية التي مرت بها البلاد والفوضى التي عمت الجماعات المحلية مما أدى إلى شبه إهمال كلي وعدم تفعيل أدوات الرقابة .
6. عدم واقعية الشروط المفروضة لإمكانية اكتساب حق الانتفاع من المستفيد أو بيعه في المزاد من طرف البنوك في حالة توقيع رهن عليه.

الشروط هي نفسها المطلوبة في المستفيد ولا سيما منع الاستغلال بواسطة الغير وعدم توفر المستفيد على أراضي أخرى رغم اشتراط اشتغاله بالفلاحة ،الأمر الذي جعل التنازل والرهن غير فعال وغير قابل للتطبيق ، فتم اللجوء إلى حلول أخرى غير قانونية في أغلب الأحوال.

7. تأخر عملية مسح الأراضي التي كانت عند الشروع في تطبيق القانون87 /19 ما تزال في بدايتها ، وهي تسير بصورة محتشمة، مع ما لهذه العملية من دور إستراتيجي حيث تعتبر دعامة لتعيين مخططات تعيين حدود المستثمرات الفلاحية .

[576] أ / زروقي ليلى ، التقنينات العقارية ... مرجع سابق ، ص 142 .

8. تغليب الاعتبارات السياسية والاجتماعية على النتائج الاقتصادية ، لاسيما تلك المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية وبروز سلبيات مادية أثرت على المردودية العامة للقطاع الفلاحي عامة والمستثمرات الفلاحية خاصة .
9. فشل فرض الاستغلال الجماعي المباشر نظرا لعدم أخذه بعين الاعتبار واقع الريف الجزائري والذهنيات السائدة فيه والتي تفضل الاستغلال الفردي، مما أدى إلى عدم استقرار المجموعات أو تجزئة المستثمرة في الواقع واستغلالها فرديا رغم أن القانون يمنع ذلك .
10. غياب الفاعلية في الرقابة الادارية وعدم تطبيق العقوبات على المخالفين جعل الاعتداء على الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة ورغم توفر الحماية القانونية كثير الوقوع وفي بعض الأحيان يقع بتواطؤ من المكلفين بالحماية .
11. تأزم هذا الوضع في غياب التنظيم الذي يفترض أن ينظم حق الشفعة وفقا لما تتطلبه ميزة هذه الأراضي ، وكذا في غياب الهيئة المخولة لممارسة هذا الحق باسم الدولة وحماية المستثمرة وضمان إستمراريتها .

فالادارة ولا سيما مديريات الفلاحة ومديريات أملاك الدولة لم تتمكن من لعب هذا الدور على المستوى المحلي لعدم توفر الوسائل المادية والقانونية ، كما أن القضاء لم يتمكن من فرض تطبيق القانون 87 /19 ولا سيما المادة (30) منه التي تخول له حق التدخل لحماية المستثمرة الفلاحية .

هذا الوضع جعل الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة والتي تشكل أجود الأراضي الفلاحية هي الأكثر عرضة للاعتداءات، وبالتالي فشل القانون في تحقيق أهدافه واستمر الاعتداء على الأراضي الفلاحية وتقليص مساحتها والبناء فوق أجودها في غياب مكانيزمات رقابة فعالة وتذبذب النصوص وعدم استقرار الخيارات الاستراتيجية .

كل هذه الأوضاع جعلت المزايدات حول حل الأراضي الفلاحية التابعة للدولة تكثر وتتعدد ، كما أن الطبقة السياسية في تحليلها للاسباب واقتراحها للحلول ربطت المشكل بالملكية ، فجهة تتمسك بأن الحل يكمن في بيع الأراضي ، وجهة تعالج المشكل بالعاطفة والشحنة الايديولوجية وترفض تماما مبدأ التنازل عن الأرض التي كانت من بين أسباب قيام حرب التحرير[577] .

ثم حسم الأمر من الناحية السياسية على الأقل في حل الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية بتبني نظام الامتياز كوسيلة لاستغلال هذه الأراضي، عندما أعلن رئيس

[577] المرجع السابق، ص 142، 143. وانظر كذلك: بقار سلمى، مرجع سابق، ص 187، 188.

الجمهورية في خطاب ألقاه أمام الولاة في شهر ماي 2000 أن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لن تأجر ولن تباع وإنما تمنح عن طريق الامتياز .

ومنذ ذلك التاريخ شرعت وزارة الفلاحة في إعداد عدة مشاريع نصوص قانونية وتنظيمية لتجسيد هذا التوجيه، لكن لم يعرض بعد أي مشروع على البرلمان[578] .

وفي انتظار فصل البرلمان في القضية وإصدار القانون المعدل للقانون87 /19 يبقى هذا الأخير ساري المفعول وهو الذي يحكم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

والواقع أن المشكل لا علاقة له بمن يملك الأرض وإنما يكمن في كيفية الاستغلال ومدى فعالية الضوابط القانونية ومطابقتها مع أرض الواقع ، فكون الأراضي تبقى ملكا للدولة لا يمنع من استغلالها استغلالا أمثلا والمحافظة على وجهتها الفلاحية إذا كانت آليات الرقابة فعالة وأعطيت للمستغل ضمانات تمكنه من الاستثمار في مأمن من تذبذب السياسات وفرض قيود غير واقعية عليه.

والأمثلة كثيرة تأتينا من دول ليبرالية عريقة تملك الدولة فيها الأرض ولكن يتم استغلالها بواسطة الغير في إطار قانوني منظم ومحكم ، لأن المهم هو ضمان الاستغلال الأمثل للأرض الفلاحية وانسجام هذا الاستغلال مع أهداف الاستراتيجية التنموية المطبقة[579] .

وإن كان العيب يرجع في بعض الأحيان إلى القانون 87 /19 نفسه ، فإنه يعود أيضا إلى إجراءات تطبيقه والنصوص المفسرة والمطبقة له والتي ابتعدت في كثير من الأحيان عن أهدافه وأحكامه ، بل وخرقت أحكامه أحيانا مخالفة بذلك مبدأ تدرج القوانين ومبدأ سيادة القانون[580]. إذ أننا لم نصل بعد إلى مستوى الاحتكام الوحيد للقانون ، وما زالت المستثمرات الفلاحية تعاني من بعض التدخلات والعراقيل البيروقراطية، وهو ما يعقد الاستغلال ويوجه المستفيدين إلى تحويل حقوقهم أو التصرف فيها أو التخلي عنها وإهمالها نهائيا .

أسباب هذه النتائج السيئة ليست الدولة الوحيدة المسئولة عنها ، وإنما تنقسم المسؤولية بينها وبين المنتجين الفلاحين .

ونصيب الدولة من هذه المسؤولية يتمثل في أن إصلاحات 1987 لم تكن مرفقة في تطبيقها ببرنامج دعم متعدد الأشكال ، بالإضافة إلى غياب الرقابة الميدانية الفعالة للمستثمرات

578 أ / زروقي ليلى، المقال المنشور في مجلة الموثق...مرجع سابق ، ص 29 .

579 أ / زروقي ليلى ،التقنينات العقارية ...مرجع سابق ، ص143 .

580 عرفت عمليات تنفيذ القانون 87/ 19 نوعا من التسرع في التطبيق .

الفلاحية من أجل تسهيل عبور الفلاحة الوطنية من فلاحة اشتراكية إلى فلاحة أكثر حرية واستقلالية.

رغم كل ما سبق ذكره لا يجب أن نحكم على القانون 19/87 بالفشل التام ، حيث أنه رغم السلبيات التي عرفتها معظم المستثمرات الفلاحية فإن بعضها قد حققت نتائج إيجابية على العموم ، بالإضافة إلى ذلك فإن عوامل أخرى خارجة عن نطاق الدولة والمنتجين الفلاحين قد ساهمت بقدر معتبر في هذه الوضعية المزرية كالجفاف والأوضاع الأمنية المتدهورة .

إلا أن التاريخ لا ينتظر ولا يؤمن بالتسبيبات ، والتطور من جهته لا يحتمل كل هذه الهفوات؛ لذلك بات من الضروري التفكير المتأني والجدي في الحلول المناسبة والتطبيق السليم لها[581].

غير أن معالجة هذه الهفوات في اعتقادنا لا تستدعي بالضرورة تغيير نمط استغلال هذا النوع من الأراضي من نظام الانتفاع الدائم إلى نظام الامتياز بل لابد من سد ثغرات النظام الحالي التي أبرزها الواقع فقط ؛ كما أنه لا يمكن استبدال حق انتفاع دائم بحق امتياز مؤقت لأن هذا يمس بالحقوق المكتسبة للمستفيدين .

وفي حالة ما إذا استقر الرأي على تبني نظام الامتياز، على مشروع القانون الخاص باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز المعدل للقانون 19/87 أن يرى النور في أقرب الآجال ؛ وذلك بعرضه على البرلمان للفصل نهائيا في مصير هذه الأراضي والعمل على استقرارها بدلا من الوضعية الغامضة التي تتخبط فيها حاليا .

وفي هذا السياق على الإدارات الفلاحية ، الضرائب ، أملاك الدولة ، مسح الأراضي ، الحفظ العقاري والقضاء أن تكون جاهزة لتحمل عبء النظام الجديد (نظام الامتياز) على هذه الأراضي في حالة الأخذ به .

غير أن السؤال الذي يطرح في هذه الحالة هو:

ما هو مصير حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون19/87 ؛ هل ستتم مراعاته ؛

وهل سيستفاد هذه المرة النظام الجديد في حالة الأخذ به رسميا السلبيات التي عرفها النظام المطبق حاليا لسنوات والتي لم يستطع التخلص منها ؛

[581] بقار سلمى، مرجع سابق، ص189.

وهل سيأتي بالحلول اللازمة ويحقق النتائج المرجوة ؟

لا يمكن أن نقدم جوابا لهذه التساؤلات إلا بعد صدور هذا القانون وتطبيقه على أرض الواقع.

أما عن الحلول المقترحة فتتمثل في :

على السلطات العمومية أن تعزز بصفة خاصة كل الإجراءات الرامية إلى:

- حماية الأراضي الفلاحية من الاعتداءات المتكررة ، والحفاظ عليها من الزحف العمراني .
- توفير وسائل قانونية وتقنية لضمان الشفافية في المعاملات العقارية وتشجيع الاستثمار في المجال الزراعي والقضاء على كل أشكال المضاربة في العقار الفلاحي والصفقات الخفية .
- الإسراع بإتمام عملية مسح الأراضي وإعداد العقود الإدارية للمستثمرات الفلاحية.
- تنصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أقرب الآجال لكي يتكفل بصفة فعالة بالمسألة العقارية الفلاحية .
- جمع كافة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمجال الزراعي مهما كان النظام القانوني للأرض في تقنين يسمى بالقانون الزراعي (Le code agraire) مثل قانون المستثمرات الفلاحية، قانون التوجيه العقاري، قانون مسح الأراضي والنصوص المتعلقة بالأراضي الموقوفة.
- الإسراع في إنشاء المحاكم العقارية، وذلك لحل المشاكل والمنازعات العقارية الفلاحية العالقة منذ عدة سنوات .
- توسيع طاقم التأطير العقاري، وأن يأخذ على عاتقه تعزيز القضاء العقاري بخبراء ومهندسين فلاحين .
- خلق معهد للدراسات العقارية الزراعية، وذلك للوقوف على أهم المشاكل الاجتماعية و الاقتصادية الناتجة عن تطبيق النصوص المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية وإيجاد الحلول لها بصفة علمية بعيدا عن الدوافع السياسية والعاطفية[582] .
- بشأن التمويل لابد من تحفيز البنوك على تمويل المزيد من مشاريع الاستثمار سواء فيما يخص القروض الفلاحية أو القروض الموسمية أو القروض التعاضدية .

[582] د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق ، ص225.

- مواجهة الأوضاع العملية التي تعيشها المستثمرات الفلاحية من تجزئة الأراضي وتغيير الوجهة الفلاحية لها ، وتحديد شروط الاعتراف بصفة الفلاح بشكل دقيق وواقعي .
- وضع مكانيزمات تقنية لتطبيق سياسة ضريبة تمكن من المحافظة على الوجهة الفلاحية ومنع المضاربة في المستثمرات الفلاحية ، وضبط كيفية تقييم هذه الأراضي والعقود المتعلقة بها لتمكين الهيئات المخول لها ممارسة حق الشفعة من لعب دورها بفعالية مع تمكينها من كل الوسائل لتحقيق الأهداف المنوطة بها .
- وضع ضوابط لتوقيع المسؤولية الشخصية على الموظفين المكلفين بتطبيق قواعد حماية الوجهة الفلاحية للأرض في حالة التهاون أو التواطؤ .
- إصدار نص يخول للمديريات المحلية ولا سيما مديرية الفلاحة حق التقاضي باسم الدولة والتأسس كطرف مدني أمام الجهات القضائية في حالة التعدي على أراضي المستثمرات الفلاحية، وإعطاء صفة الضبطية القضائية لبعض أصناف الموظفين المكلفين بمراقبة المخالفات والاعتداءات التي ترتكب على أراضي المستثمرات .
- وضع مكانيزمات فعالة لعدم السماح بالبناء فوق هذه الأراضي إلا في إطار ما تضمنته أدوات التعمير وتهديم البنايات الفوضوية في أجال سريعة لتفادي فرض سياسة الأمر الواقع .
- ضبط القانون الأساسي للمستثمرة الفلاحية ، وتشجيع الاستثمار فيها دون الحاجة إلى امتلاك الأرض وهو الوضع السائد حاليا[583] .

فالتغييرات الجذرية التي طرأت على النظام الاقتصادي والتي تكرست في الميدان بتبني نظام اقتصاد السوق لا بد أن تأخذ في الحسبان القطاع الفلاحي عامة والمستثمرات الفلاحية خاصة .

كل هذه التدابير المقترحة تهدف إلى :

- تأمين وتثبيت المنتجين الفلاحين.
- التمكين من الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .
- التسوية النهائية للمنازعات العقارية في كل جوانبها .
- التأطير القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، قصد استغلالها وفق ما يقتضيه الوضع الاقتصادي القائم حاليا .

---

[583] أ / زروقي ليلى، التقنينات العقارية، مرجع سابق ، ص145.

وأخيرا وضع الأسس الضرورية للتنمية الفلاحية الدائمة من أجل زيادة الإنتاج الفلاحي وضمان الأمن الغذائي .

هذه الحلول يجب أخذها في الحسبان وتجسيدها في شكل تعديلات على القانون الأساسي المنظم للمستثمرات الفلاحية من أجل رد الاعتبار للمستثمرات الفلاحية وزيادة مرد وديتها عن طريق حسن استغلال كل الإمكانات المتاحة للخروج من دائرة التخلف[584].

كما أن مراجعة النصوص وتقويم التجارب بعد أكثر من عشرية من الزمن أضحى أمرا ملحا لامناص منه وظاهرة صحية في سبيل السعي نحو الأفضل، وكذا من أجل مواكبة التطورات السريعة في القطاعات الأخرى لتحقيق التحولات المنشودة في الميادين الاقتصادية والاجتماعية ذلك أن تعاقب التقنينات والتنظيمات المختلفة الخاصة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في بلادنا أمر فرضته مقتضيات الإصلاح الاقتصادي لتحقيق التنمية الوطنية الشاملة .

وهذا يقتضي منا التجنيد للنهوض بالقطاع الفلاحي باعتباره قطاعا حيويا لاقتصادنا كفيل بضمان الأمن الغذائي مستقبلا .

وهكذا فإن تنظيم المستثمرات الفلاحية بقوانين واضحة تتساوى فيها كافة الأطراف المتعاملة أمام القانون هي خطوة لازمة لتثمين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتطهير التعامل فيها من كافة التصرفات الفوضوية والمضاربات غير المشروعة وحماية حقوق المتعاملين والمستثمرين الفلاحين بما فيهم الدولة .

هذا التنظيم لن يكون ذا فعالية كبيرة إلا إذا واكبه تنظيم مماثل على الصعيد التقني ، وذلك بالعمل على مسح الأراضي وتوفير الخرائط والوثائق العقارية المدققة التي تشتمل على المعلومات الضرورية وحالة العقارات ، إلى جانب توفير الدعم بمختلف أشكاله (القانوني ، التقني ، التنظيمي والمادي ...) وتوفير آليات الرقابة الفعالة والمستمرة في الميدان.

غير أن تعديل هذا القانون والعمل على إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية وفقا لما يقتضيه الوضع الاقتصادي الحالي، يجب أن لا يرتكز فقط على القرارات السياسية الفوقية، بل يجب أن يكون ثمرة عمل متكامل أساسه الحوار بين أهل الميدان من مختصين وتقنيين، التحقيقات ، الدراسات ، سبر الآراء حول الموضوع ؛ كما أنه ينبغي إشراك ممثلي المستفيدين في الحوار عن طريق التنظيمات المهنية والغرف الفلاحية لاتخاذ القرارات المناسبة والهادفة التي تخدم جميع الأطراف المعنية عامة والاقتصاد الوطني خاصة[585].

---

[584] بقار سلمى، مرجع سابق، ص 190.

[585] المرجع السابق؛ ص 191، 192.

يتبين من كل ما سبق ذكره أن الاستغلال في المجال الفلاحي ، وبالضبط على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يحتاج إلى عناية كبيرة وإستراتيجية واضحة وسن قوانين دقيقة وتقنينات قابلة للتطبيق فضلا عن الوسائل المادية والبشرية وتوفير آليات الرقابة حتى لا تبقى السياسات المتبعة مجرد شعارات جوفاء غير مطبقة ويفرز الواقع أوضاع أخرى وممارسات لا علاقة لها بالأهداف المسطرة ، كما أن ترك النصوص القانونية والتنظيمية مبعثرة ،غير معروفة وغير موفرة للمتعاملين معها والمكلفين بتطبيقها يساهم في تعميق الفارق بين النصوص والتطبيق في غياب أجهزة رقابة فعالة وتوقيع المسؤولية الشخصية على المخالفين[586] .

وفي الختام نود أن ننبه إلى أن الأرض التي تحتل مكانة مرموقة في كيان كل جزائري وفي ثقافتنا الوطنية، وأن الرصيد المكتسب من عوامل التنمية الفلاحية الوطنية وعصرنتها يمليان علينا ضرورة العمل كل في مجاله بحزم وصرامة لتتويج الإصلاحات المرتقبة ، ذلك أن فلاحينا إذا ما تحرروا وسادتهم الطمأنينة يصبح بإمكانهم العمل والاندماج بقوة في اقتصاد السوق وتنموا فيهم حينئذ الثقة بالنفس وروح الاستثمار والاندفاع الكلي من أجل بناء جزائر الغد الفلاحية .

[586] أ / زروقي ليلى ،التقنينات العقارية ... مرجع سابق ، ص 146 .

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

أولا: المراجع العامة

1 – د/ أبو زهرة محمد، التكافل الاجتماعي في الإسلام، الدار القومية للطباعة والنشر، القاهرة، 1964.

2 – د/ أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية: أحكام ومصادر الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1997.

3 – حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المصري والسوري، الجزء الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، 1964.

4 – د/ حسنين محمد، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام (الأشخاص والأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، دون طبعة.

5 – أ/ الخطيب مهدي كامل، الموجز في شرح أحكام الشفعة، القاهرة، دون نشر، 2000.

6 – د/ الزحيلي وهبة ، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء السادس، الطبعة الثامنة، دار الفكر، دمشق، 2005.

7 - د/ سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها-، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1999.

8 – د/ السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1963 .

9 - د/ السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع - أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع والارتفاق)-، المجلد التاسع ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، بيروت ، 1998 .

10 - د/ سوار محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني : الحقوق العينية الأصلية (الأشياء، الأموال، حق الملكية والحقوق المتفرعة عن حق الملكية، أسباب كسب الحقوق العينية)، مطبعة الداودي، دمشق، 1979 .

11 - د/ الصده عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية - دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري-، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، دون تاريخ، دون طبعة.

12 - د/ عرفة عبد الوهاب، الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود و تسجيلها في الشهر العقاري، مصر، 1991.

13 - د/ علي علي سليمان، شرح القانون المدني الليبي -الحقوق العينية الأصلية والتبعية-، منشورات جامعة بنغازي، دون سنة.

14 – عماد الدين أبي الفداء إسماعيل ابن كثير القريشي الدمشقي، تفسير القرآن العظيم، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، دار الأندلس، بيروت، 1966.

15 - د/ فرج توفيق حسن، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، دون طبعة، دون سنة.

16 - د/ كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني : الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1995.

17 - د/ مرسي محمد كامل باشا، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني، أنواع الملكية، الحقوق المتفرعة عن الملكية)، الطبعة الثانية، المطبعة العالمية، مصر، 1951.

18 – د/ المصلح عبد الله، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة، مطابع الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، القاهرة، 1981.

19 – د/ المهدي سعيد محمد أحمد، الوجيز في قوانين الملكية العقارية في السودان، الجزء الأول والثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، 1976.

20 - النشار جمال خليل، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني -، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999.

21 – هني أحمد، اقتصاد الجزائر المستقلة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993 .

22 - يكن زهدي، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات المكتبة العصرية، لبنان، دون تاريخ.

23 - د/ يكن زهدي، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، لبنان، 1962.

ثانيا: المراجع الخاصة

1 - د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001 .

2 – حمدي باشا عمر، القضاء العقاري- في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا-، دار هومة، الجزائر، 2002 .

3 – زروقي ليلى، التقنينات العقارية: الجزء الأول- العقار الفلاحي-، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001 .

4 – زروقي ليلى وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004 .

5 – صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.

6 – قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001 .

7 - أ/ لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة - في مجال الملكية والتسيير - ، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004 .

ثالثا: المذكرات

1 - بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي - حالة المستثمرة الفلاحية -، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع : قانون الأعمال ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق، بن عكنون ، 2002 - 2003 .

2 - بلهادي فاطمة الزهراء ، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري - مذكرة نهاية التدريب، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة العاشرة، يناير 2001 .

3 - بن ناصر وهيبة، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية - فرع القانون العقاري والزراعي - جامعة البليدة، كلية الحقوق، 2000، 2001.

4 - عليوان راضية ، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري ، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص ، - تخصص عقود ومسؤولية - جامعة الجزائر ، كلية الحقوق - بن عكنون - ، 2000 - 2001 .

5 – فورار جميلة، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الأولى-تخصص عقاري-، 2000-.2001

6 – قاضي فاطمة ، المستثمرات الفلاحية الجماعية وفقـا للقـانون 87-19 المـؤرخ فـي 1987/12/08 ، ـ حقوق وواجبات المستفيدين، المنازعات المترتبة عنهـا-مـذكرة نهايـة التربص بالمعهد الوطني للقضاء ، الدفعة الخامسة.

7 - لطوف عبد الوهاب ، الشفعة في القانون المدني الجزائري ،رسالة ماجسـتير ، جامعـة قسنطينة، كلية الحقوق، 1983 .

8 - نبيلي مسعودة ، حق الانتفاع الدائم في المستثمرة الفلاحية فـي ظـل القـانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08، مذكرة نهاية التربص ـ شعبة : القانون العقاري، المعهد الوطني للقضاء ، 2000،2001 .

رابعا: المجلات، الدوريات والجرائد

- **المقالات:**

1 – د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42، العدد 02 – 2000 ، ص 08 – 32 .

2 – بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، الجزء الأول، مجلة الموثق، العدد الأول، 1997 ، ص 28 – 30 .

3 - بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري- الحلقة الثانية-، مجلة الموثق، العدد الثاني، مارس 1998 ، ص 39 – 41 .

4 – د/ خالفي علي، الأمن الغذائي وأثر المتغيرات العالمية- مجلة إدارة-، المجلد العاشر، العدد الثاني، سنة 2000، ص 159 – 174.

5 - أ/ زروقي ليلى، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مجلة الموثق، العدد السابع، جوان- جويلية 2002 ، ص 27 – 30 .

6 - د/ زوينة عبد الرزاق ، حق الشفعة في إطار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37 ، العدد 02 – 1999 ، ص 147 – 153 .

7 - أ/ لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني(الحلقة الأولى)، مجلة الموثق، العدد السادس، أفريل 1999، ص 35 .

8 - أ/ لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني(الحلقة الثانية)، مجلة الموثق، العدد السابع، جويلية 1999 ، ص 35.

9 - أ/ لعروم مصطفى، الشفعة في القانون المدني(الحلقة الأخيرة)، مجلة الموثق، العدد الثامن، نوفمبر 1999، ص 8 ـ 12 .

10 – الزراعة في الوطن العربي، الوثيقة الاقتصادية- منظمة العمل العربية، المعهد العربي للثقافة العمالية وبحوث العمل في الجزائر- ماي 1989 ، ص 48 – 56 .

- **الجرائد:**

1 – بلحيمر.م، عدة ملفات حساسة أجلتها المجالس السابقة- "ثلاجة المجلس الجديد تنتظر جرأة النواب الجدد"-، جريدة الخبر ليوم 06 جوان 2002 ، ص 02 .

2 – بن رقية بن يوسف، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، **هل يمكن بيعها أو إيجارها؟** جريدة الخبر ليوم 21 جانفي 1997 ، ص 08 .

3 – جامة ربيعة، وزير الفلاحة يحذر الموثقين من التلاعب- مشروع قانون جديد لحماية أراضي الدولة-، جريدة الفجر ليوم 31 جويلية 2002 ، ص 04 .

4 – درقي محمد، فيما يحقق الدرك الوطني في 141 عقار فلاحي تم بيع حـق الانتفـاع منه- المديرية تلغي استفادة (60) فلاحا بوهران، جريدة الخبر، عـدد 4325 الصـادرة بتاريخ 22 فيفري 2005 ، ص 04 .

5 - الرخاء أمحمد، الفلاحة بالجلفة-مشاكل بيروقراطية وطبيعة تعيق القطاع-، جريـدة الخبر ليوم 13 أفريل 2001 ، ص 08 .

6 - كالي كريم، العقار الفلاحي بالعاصمة- 2148 مستثمرة فلاحيـة لا تملـك عقـودا إدارية-، جريدة الخبر ليوم 16 أفريل 2001 ، ص 09 .

7 – م. عبد القدوس، مشكل العقار الفلاحي يضع الولاة في قفص الاتهام- **وزارة الداخلية** تحقق في الأراضي الفلاحية المتنازل عنها، جريدة الخبر، عدد 4299 الصادرة بتـاريخ 23 جانفي 2005 ، ص 03 .

8 - معانات المستثمرات الفلاحية الجماعية بولاية تلمسان، جريدة الشعب ليوم 11 -12 ماي 1990 ، ص 02 .

9 - العقار الفلاحي: من المستفيد من الوضع القائم، جريدة الشـعب ليـوم 29 جويليـة 1995 ، ص 03 .

10 - بيع الأراضي الفلاحية، الورقة الأخيرة للقطاع الفلاحي، جريدة الشـعب ليـوم 03 أوت 1995 ، ص 03 .

- **الندوات والملتقيات:**

1 – اليوم الوطني للفلاحة: 16-17 ديسمبر1990 – وزارة الفلاحة- المركز الوطني للوثائق الفلاحية، 1990.

2 – الندوة الوطنية للقضاء العقاري، زرالدة يومي 15 – 16 ديسمبر 1993 – وزارة العدل- مديرية الشؤون المدنية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1995 .

3 – اليوم الوطني الإعلامي حول العقار الفلاحي، 7 أوت 1995، وزارة الفلاحة(غير منشور).

- **النصوص القانونية:**

❖ القوانين الأساسية:

1 – دستور 1989.

2 – دستور 1996.

❖ القوانين:

1 – القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم – (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد : 50 الصادر بتاريخ 09 ديسمبر1987.

2 – القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري – (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد: 49 الصادر بتاريخ: 18 نوفمبر 1990.

3 – استدراك القانون رقم : 90-25 المؤرخ فـي 18 نـوفمبر 1990 المتضـمن التوجيـه العقاري – الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد : 55 بتاريخ 19 ديسمبر 1990.

4 – القانون 84-16 المؤرخ في 30 يونيو 1984 المتعلـق بـالأملاك الوطنيـة (الجريـدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) عدد 77 المؤرخ في 03 يوليو 1984.

5 – القانون: 90-30 الصادر بتاريخ 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية – (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد: 52 الصادر بتـاريخ 2 ديسـمبر 1990.

6 – القانون رقم : 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قـانون الماليـة لسـنة 1989. (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العـدد: 54 الصـادر بتاريخ 31 ديسمبر 1988.

7- القانون رقم: 90-16 المؤرخ في 7 غشت 1990 المتضمن قانون المالية التكميلي لسـنة 1990 – (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد : 34 الصـادر بتاريخ 11 أوت 1990.

8- القانون رقم: 90-96 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الماليـة لسـنة 1991– (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العـدد: 57 الصـادر بتاريخ 31 ديسمبر 1990.

9- القانون رقم: 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 – (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد: 89 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر1997.

10- القانون رقم : 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية – (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد: 21 الصادر بتاريخ 8 ماي 1991.

11- القانون رقم :98-02 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الادارية – (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد: 37 الصادر بتاريخ 01 يونيو 1998.

❖ الأوامر:

1- الأمر رقم : 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الاجراءات المدنية المعدل والمتمم .

2- الأمر رقم : 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

3- الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة – (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد:15 لسنة 1969 المعدل والمتمم بالأمر رقم 75-42 المؤرخ في 17 يوليو 1975، (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية): العدد 57 لسنة 1975.

4- الأمر رقم : 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد 97 الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971 .

5- الأمر رقم: 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر1995 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

❖ المراسيم:

1- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 08 ماي 1963 المتعلق بوضع الأملاك العقارية والمنقولة تحت حماية الدولة (ج ر) العدد 30 ، السنة الثانية الصادر بتاريخ 14 ماي 1963.

2- المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01 أكتوبر1963 المتعلق بتأميم أراضي المعمرين، (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد 73، السنة الثانية، الصادر بتاريخ 04 أكتوبر 1963.

3- المرسوم رقم 65-15 المؤرخ في 15 فبراير 1965 المتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها، مجموعة النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي في الفلاحة / مديرية الإصلاح الزراعي – وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي – طبعة جديدة 1977.

4- المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 18 أفريل 1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم- (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد 16 الصادر بتاريخ 19 أفريل 1989.

5- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 6 فيفري 1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك - (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد 6 الصادر بتاريخ 7 فيفري 1990.

6- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 6 فبراير 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين

وواجباتهم (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشـعبية) العـدد 6 الصادر بتاريخ 7 فبراير 1990.

7- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 13 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة أملاك الدولة الخاصة والعامة وكيفية تسييرها ويضبط كيفيات ذلك- (ج ر) العدد 60 الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 8 ديسمبر 1993 ، (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد 82 – 1993.

8- المرسوم التنفيذي رقم 92-06 المؤرخ في 04 يناير 1992 المحدد لشـروط مـنح التعويض للمستفيدين طبقا لأحكام قانون المالية لسنة 1991 – (الجريـدة الرسـمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد 2 الصـادر بتـاريخ 08 جـانفي 1992.

9- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكيـة من أجل المنفعة العمومية ، (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبية) العدد 51 لسنة 1993.

10- المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 27 جانفي 1996 الذي يعرف النشاطات الفلاحية ويضبط شروط وكيفيات الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته - (الجريدة الرسـمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد 70 الصادر بتاريخ 28 يناير 1996.

11- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبرايـر 1996 المتضـمن إنشـاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطيـة الشعبية) العدد 15 المؤرخ في 28 فبراير 1996.

12- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحـدد لشـروط تجزئة الأراضي الفلاحية – (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) العدد 84 الصادر بتاريخ 21 ديسمبر 1997.

❖ المناشير:

1- المنشور الوزاري المشترك (وزارة الداخلية- المالية -الفلاحة) الصادر بتاريخ 30 أوت 1987 المتعلق بإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي.

2- المنشور الوزاري المشترك رقم 120 المؤرخ في 7 مارس 1990 المتعلق بإعداد العقد الإداري.

3- المنشور الوزاري المشترك رقم 329/SM المؤرخ في 17 جوان 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 6 فبراير 1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المؤرخ في 08ديسمبر 1987 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

4- المنشور الوزاري رقم 1615/SG/88 المؤرخ في 19 نوفمبر 1988 المتعلق بالطعون.

5- المنشور الوزاري رقم 838/SPM المؤرخ في 24 أكتوبر 1996 المتعلق ب : ف/ي منح الأراضي الفلاحية في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987.

❖ التعليمات:

1- التعليمة الرئاسية رقم 005 المؤرخة في 14 أوت 1995 المتضمنة إلزامية حماية الأراضي الفلاحية والغابية، رئاسة الدولة ، 1995.

2- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 تتعلق بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08.

3- التعليمة الوزارية رقم 121 المؤرخة في 7 مارس 1990 المتعلقة بإعداد العقد الإداري.

4- التعليمة الوزارية رقم 279 المؤرخة في 14 جوان 1992 تلفت انتباه بعض الجهات القضائية التي أدخلت وزير الفلاحة طرفا أساسيا في النزاعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وأهملت الوزير المكلف بالمالية.

5- التعليمة الوزارية رقم 236 المؤرخة في 1993/05/22 المتعلقة بدمج أراضي المستثمرات الفلاحية داخل المناطق العمرانية ومواصلة منح العقود الإدارية للمستفيدين.

6- التعليمة الوزارية رقم 000525 /أ.و الصادرة بتاريخ 22 أكتوبر1998 المتعلقة بتعزيز المراقبة على مستوى المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية.

❖ المذكرات:

1- مذكرة رئيس الحكومة رقم 042 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والمحافظة عليها، 1995.

2- مذكرة مجلس المحاسبة رقم 337/م م/ر م م م/د/97 المؤرخة في 12 يوليو 1997 تتعلق بالنقائص والعيوب التي تشوب الإطار التشريعي والتنظيمي الذي تخضع له العقارات الفلاحية.

3- مذكرة المدير العام لأملاك الدولة، رقم 04274/م/أ و م ع/م ع أ و ع/ق المؤرخة في 25 أكتوبر 1998 والمتعلقة بتحصيل الأتاوى المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية العمومية.

4- مذكرة المدير العام لأملاك الدولة،رقم:002069/و م/ م ع أ و/ م ع أ و ع المؤرخة في 05 أبريل 1999 والمتعلقة بتحصيل الأتاوى المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

5- المذكرة العامة رقم 6016 المؤرخة في 2001/11/05 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية تتعلق بتحديد قيمة حق الانتفاع الدائم وقيمة ملكية الرقبة لأراضي تابعة للقطاع العام ومستعملة أصلا كأراضي فلاحية أدمجت في النسيج العمراني.

6- مذكرة وزارة المالية، عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 06147 و م/ م ع أ و/ م ع أ د ع/ م ع المؤرخة في 14 نوفمبر 2001 والمتعلقة بحق الانتفاع الدائم الممنوح لصالح منتجي القطاع الفلاحي العام.

7- مذكرة المدير العام للأملاك الوطنية الصادرة بتاريخ 2001/12/21 تتعلق بإجراءات استخلاف متوفى مستفيد من حق الانتفاع الدائم، الجزائر.

❖ المراسلات:

1- مراسلة من السيد وزير المالية إلى السيد وزير العدل تتضمن المطالبة بتطبيق المادتين 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية في حالة إثارة النزاعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية صادرة بتاريخ 16 مارس 1991، رقم:1092.

❖ متفرقات:

1- تصريح وزير الفلاحة السيد سعيد بركات، في حصة أسبوع الجزائر التي بثت على القناة الوطنية الأرضية يوم 15 فبراير 2002.

2- تصريحات المختصين في الميدان الفلاحي ضمن حصة الملفات الكبرى التي برمجت على القناة الوطنية الأرضية يوم 08 أفريل 2002.

- **القرارات القضائية:**

1- قرار المحكمة العليا رقم 86744 الصادر بتاريخ 1992/07/12، يرى بأن العقد الإداري الذي يحدد ممارسة حق الانتفاع الدائم هو عقد انتفاع (قرار غير منشور).

2- قرار المحكمة العليا رقم 113359 الصادر بتاريخ 1994/12/07، رقم الفهرس 1966، يعتبر أراضي العرش ملك للعرش وليس للدولة.

3- القرار رقم 130337 المؤرخ في 1995/01/10، منشور في المجلة القضائية لسنة 1995، العدد الأول، ص 196.

4- القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 1997/07/07، ملف رقم: 117969 في قضية: والي ولاية باتنة ضد (ع ت)، المجلة القضائية لسنة 1997، العدد 2، ص 148-151.

5- القرار رقم 155181المؤرخ في 1997/11/18، نشرة القضاة لسنة 1999 العدد 54، ص 78.

6- القرار رقم 179146 المؤرخ في 1998/03/25، منشور في المجلة القضائية لسنة 1998، العدد الأول، ص 69.

7- القرار رقم 181039المؤرخ في 1999/02/09، منشور في المجلة القضائية لسنة 1999، العدد الأول، ص 159.

8- القرار رقم 191795 المؤرخ في 1999/12/22، منشور في المجلة القضائية لسنة 2001، العدد الأول، ص 235.

9- القرار رقم 195240 المؤرخ في 2000/04/26 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ، المنشور بالمجلة القضائية لسنة 2000 ، العدد الأول ، ص 161 وما يليها .

10- القرار رقم 195240 المؤرخ في 2000/04/26 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ، المنشور بالمجلة القضائية لسنة 2000 ، العدد الأول ، ص 161 وما يليها .

11- القرار رقم 275 226 الصادر بتاريخ 2002/04/24 عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ، المجلة القضائية لسنة 2002 ، العدد الأول، المحكمة العليا، قسم الوثائق ، 2002 ، ص 255 ـ 258 .

12- القرار رقم 007260 الصادر بتاريخ 2004/02/10، مجلس الدولة-الغرفة الرابعة-، مجلة مجلس الدولة، العدد 5-2004، ص 221- 223.

13- القرار رقم 011798 الصادر بتاريخ 2004/04/06، مجلس الدولة-الغرفة الرابعة-، مجلة مجلس الدولة، العدد5-2004، ص 224- 226.

❖ **مشاريع نصوص:**

1- مشروع القانون الذي يضبط شروط وكيفيات بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

2- مشروع قانون تمهيدي يعدل ويتمم القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 ه الموافق ل 1987/12/08 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، سبتمبر 2002.

1- Ouvrages généraux :

1) BOUTEFNOUCHET .mostapha, la famille algérienne, évolution et caractéristiques récentes, SNED, 2eme édition, 1989.

2) DAHMANI Ahmed, l'algerie a l'épreuve, économie politique des réformes 1980-1997, casbah édition, 1999.

3) Dupont delestraint. p, droit civil: les droits réels principaux, Dalloz,3eme éd, 1972.

4) LAROUMET.ch, l'emphytéose, droit civil, 2eme édition, t2, 1988, n : 780 ET s, éd Economica.

5) Gabriel Marty, pierre raynaud, les biens, par patrice Jourdain, édition Dalloz, 1995.

6) GILARDEAU .J.M et MOREAU.J.P, Bail emphytéotique, code rural, commenté et annoté, éd Letec, 1988.

7) HIDOUCI.G: Algérie la libération inachevée – la découverte, 1995.

8) VITTE .J ; Bail emphytéotique, revue des loyers, 1973.

9) Encyclopédie Dalloz, droit civil, bail emphytéotique,

2 - Ouvrages spéciaux :

1) BEDRANI Slimane, foncier et gestion des ressources naturelles en Afrique du nord, le cas de l'algerie, observatoire du Sahara et du sahel, gestion des ressources naturelles, Alger, 1996.

2) BEDRANI Slimane, l'agriculture et le rural durant la période 1999-2000. IN : ou va l'Algérie ?
Sous la direction de Ahmed MAHIOU et Jean Robert Henry, éditions KARTHALA et IREMAM, 2001, pages : 207 a 225.

3) HUDAULAUT.J, droit rural: droit de l'exploitation agricole, l'emphytéose, précis Dalloz, 1987.

4) MESLI Mohamed Elyes, les vicissitudes de l'agriculture Algérienne de l'autogestion a la restitution des terres en 1990, Edition Dahleb,1996.

3 - Articles et journaux :

1) ABDELAZIZ Malika, les hectares de la nomenclature, Algérie- Actualité, N : 1310, semaine du 22 au 28 novembre 1990, p6.

2) A. Khaled – réunion des walis – EL WATAN du 15/05/2000, p6.

3) BEL Achour, le statu des terres pénalise l'agriculture – nécessitant d'un débat profond – EL WATAN, du 30 mai 2000, p7.

4) BANACHOUR Bouziane, les faussaires de la dernière chance, Algérie – Actualité, N: 1310, semaine du 22 au 28 novembre 1990, p5-6.

5) BANCHABANE.A, litiges du foncier a BABEZZOUAR. L'engrenage bureaucratique –EL WATAN du 21 mars 2002,p8.

6) B. Dalila, 2100 personnes auditionnées et 2046 exploitations concernées, les enquêtes sur le foncier agricole se poursuivent dans l'Algéroise, le MAGHREB du 26/07/2005.

7) F.Karim- management a l'anglaise– EL WATAN, du: mardi 30 mai 2000, p7.

8) HAMOU Rafik, les terres agricoles seront concédées, EL WATAN du : 10/05/2001, p7.

9) I.SAMIRA – L'avant projet de loi sur le foncier agricole refait surface – les terres ne seront pas vendus- le matin, N : 2867 du 30 juillet 2001, p7.

10) K. Djamila – les parties favorables a la concession – EL WATAN du lundi 29 mai 2000, p2.

11) OUALOUCHE. Karima – foncier agricole étatique – nouvelles formules de concessions – L'expression du 11et 12 mai 2001, p7.

12) OUKAZI (Ghania) – foncier agricole – une nouvelle loi en préparation, EL WATAN du 14/05/2000, p4.

13) OUKAZI (Ghania) – foncier agricole- la concession par la création de sociétés civiles – le Quotidien d'oran, 09 novembre 2000, p 6.

14) OUKAZI (Ghania) – le sort du foncier agricole scellé avant la fin de l'année, le Quotidien d'oran du jeudi 10 mai 2001, p4.

15) OUKAZI (Ghania) –concession pour sociétés civiles – foncier agricole : la nouvelle formule, le quotidien d'oran du 09/07/ 2001, p3.

16) OUKAZI (Ghania) - le CNES et la question du foncier agricole,
- Les experts remettent en cause l'option de BOUTEFLIKA – le Quotidien d'oran du 22/07/2001, p3.

17) OUKAZI (Ghania) -duel a distance entre le FLN et le RND - le Quotidien d'oran du dimanche 23 septembre 2001, p2.

18) R.N, foncier agricole - dépassionner le débat – EL MOUDJAHID du 15/05/2000, p9.

19 – Un constat sans complaisance, EL MOUDJAHID, du 11/05/2000, p9.

20 - Entretien avec le ministre de l'agriculture, M : SAID BARKAT, EL MOUDJAHID du : 03 /12 /2000, p6.

21) TLEMCANI Salima, plus de 25000 ha livrés a l'urbanisation – EL WATAN du : mardi 30 mai 2000, p7.

22) le crédit mutuel agricole sera opérationnel dès cet été – EL WATAN du : 22/05/2000, p6.

23) Entretiens avec ELYES MESLI, EX- ministre de l'agriculture, Au « Quotidien d'oran »
- « l'Etat – propriétaire, désarmé » ?-le Quotidien d'oran du : mardi 13 février 2001, p7.

24) Quel est le statut des autres terres ? , le Matin N: 2867, du 30 juillet 2001, p7.

25) Que dit le projet ? La Matin N 2867, du 30 juillet 2001, p7.

26) L'agriculture après la signature de l'accord d'association avec l'UE «nous allons avec confiance, détermination et sans complexe », EL MOUDJAHID, du 10 janvier 2002, p5.

27) Halte a la destruction des terres agricoles, EL MOUDJAHID du 13 octobre 1999, p5.

4 - Revues:

1) AHMED ALI .Abdelmalek, devenir de la privatisation des terres agricoles, IN : Etude foncière – N: 63, juin 1994, édition : A.D.E.F, P 35-39.

2) BEDRANI Slimane – l'expérience algérienne d'autogestion dans l'agriculture, IN: les cahiers du cread- les agricultures d'Etats : présent et avenir – revus du centre de recherches en économie appliquée pour le développement. N: 23/24(3eme et 4eme trimestre 1990), p19- 65.

3) PULIVINAGE. Jean – contribution a l'analyse des premiers résultats de la réorganisation des exploitations agricoles algériennes (1987),
IN: les cahiers du cread – les agricultures d'Etats : présent et avenir – revus du centre de recherches en économie appliquée pour le développement, N: 23/24(3eme et 4eme trimestre 1990),p :287- 296.

4) ZEGHBIB .Hacen – commentaire sur la loi d'orientation foncière – revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, volume XXIX, N : 3 /1991, p497.

5- Divers :

1 - Guide des exploitations agricoles – Issus de la mise en œuvre de la loi N: 87 – 19 du 08/12/1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs, direction des institutions rurales – ministère de l'agriculture – avril 1989.

2 - L'agriculture dans l'économie nationale, ministère de l'agriculture- imprimerie des beaux – arts, 2000.

3 - L'agricultures par chiffres – ministère de l'agriculture, imprimerie des beaux – arts, juillet 2000.

4- Brochure de la caisse nationale de mutualité agricole.

5 – Décision N: 01 du 18/01/2005 de monsieur le chef du gouvernement.

6 – Textes législatifs et réglementaires :

❖ ***Circulaires :***

1) Circulaire interministérielle N: 00892F/SG/DADF, du 22 février 1989, relative aux modalités de liquidation et de recouvrement de la redevance au titre du droit de jouissance octroyé sur les terres agricoles du domaine national, IN: recueil de textes : Instructions – Circulaires – Notes, relatives au domaine et a la conservation foncière, ministère des finances.

2) Circulaire interministérielle (ministère de l'agriculture – finance) N: 318/SM du 18 mars 1989, relative a la réorganisation des terres du secteur public agricole - vérification de la qualité des bénéficiaires en EAI , recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole nationale, septembre 1989, C.N.D.A, p53.

3) Circulaire interministérielle N: 548/SM du 3 juin 1989, relative a la réorganisation des terres agricoles du secteur public- qualité des bénéficiaires, recueil de textes législatifs et réglementaire sur la réorganisation du domaine agricole nationale, septembre 1989 , C.N.D.A, p 69.

4) Circulaire interministérielle N: 540/SM/90 du 09/10/1990 relative : Bâtiments d'exploitation relevant des EX DAS, non affectés, attribution au profit des jeunes. IN: recueil de textes- Instructions- Circulaires –Notes, relatives au domaine et à la conservation foncière. Ministère de l'économie, année 1989/1990, page 46 a 47.

5) Circulaire interministérielle N: 226/SM relative a la restitution des terres nationalisées –compensation en moyens financier.
IN : recueil d'informations – volume : VIII -N : 2/1992, ministère de l'agriculture, C.N.D.A, p : 51- 54.

6) Circulaire interministérielle N: 300/SM du 27 juin 1992 relative a la compensation financière accordée aux producteurs agricoles dont les parcelles ont été restituées a leurs propriétaires initiaux.
IN : recueil d'informations – volume : VIII -N: 2/1992, ministère de l'agriculture, C.N.D.A, p : 71- 78.

7) Circulaire interministérielle N: 245/SPM du 29 mai 1993, relative : A/S bénéficiaires de la loi N: 87/19 du 08/12/1987 ayant eu un comportement indigne durant la guerre de libération national (art 10).

8) Circulaire interministérielle N: 007du 11 mai 1994 relative a : l'expropriation pour cause d'utilité public.
IN: recueil d'information : Circulaire, Décisions, Instruction, Notes.
Volume X-N: 1et 2-janvier-fevrier-mars-avril-mai-juin,
Ministère de l'agriculture, C.N.D.A, 1994, p49-59.

9) Circulaire interministérielle N: 569/MDB/94 du 28 mai 1994, relative a l'assainissement du secteur agricole – exploitations crées avant la promulgation de la loi 87-19 du 8 décembre 1987.

10) Circulaire interministérielle N: 570/MDB/94 du 28 mai 1994, relative au manquement des producteurs agricoles a leurs obligations – déchéance.

11) Circulaire interministérielle N: 80/SPM du 24 février 1996, relative a : la mise en œuvre de l'ordonnance N: 95-26 du 25 septembre 1995, modifiant et complétant la loi N: 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière, p6.

12) Circulaire interministérielle N: 64/SPM du 02 mars 1997, relative a la protection des terres agricoles et a vocation agricoles.

13) Circulaire ministérielle N: 037/CAB/M88 du 26/10/1988, relative a la réorganisation des DAS opérations cadastrales.
recueil de textes législatifs et réglementaire sur la réorganisation du domaine agricole national, ministère de l'agriculture, septembre 1989, C.N.D.A, p41.

14) Circulaire ministérielle N: 101/SM du 25/01/1989, relative a l'attribution des terres agricoles
IN: recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole national, septembre 1989, C.N.D.A, p47.

15) Circulaire ministérielle N: 476/SM du 13 octobre 1992, relative a la relance de l'opération d'établissement des actes administratifs.

16) Circulaire ministérielle N: 481/SM du 13 octobre 1992, relative a: l'assainissement des exploitations agricoles issues de la loi 87-19 du 08/12/1987. Cas des attributaires non- conformes.

17) Circulaire ministérielle N: 482/SM du 13 octobre 1992, relative au manquement aux obligations des producteurs.

18) Circulaire ministérielle N: 483/SM du 13 octobre 1992, relative a l'assainissement des terres non encore attribuées.
IN : recueil de textes sur le foncier en agriculture 1990-1991-1992, numéro spécial. Ministre de l'agriculture, C.N.D.A, p115 a 116.

19) Circulaire ministérielle N: 508/SPM du 02 novembre 1992, relative a l'apurement du contentieux lie aux terres dites communales et arch.

20) Circulaire ministérielle N: 833/D.CAB du 11 novembre 1992, relative a l'assainissement des exploitation agricoles.

21) Circulaire ministérielle N: 838/SPM du 24 octobre 1996, relative A/S attributions des terres agricoles dans le cadre de la loi N:87-19 du 08/12/0987.

❖ ***Instructions* :**

1) Instruction interministérielle N: 103/SM du 08 février 1988, relative a la réorganisation des exploitations agricoles du domaine national,
IN: recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole national. septembre 1989, C.N.D.A, p 33.

2) Instruction interministérielle N: 787/SM du 31 août 1989, relative a la réorganisation des terres du domaine national ; établissement des actes administratifs de cession
IN: recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole national, ministère de l'agriculture, C.N.D.A, septembre 1989, page 71- 78.

3) Instruction interministérielle N: 120/SM du 07 mars 1990, relative a l'acte administratif consacrant les droits immobiliers consentis dans le cadre de la loi N:87-19 du 8 décembre 1987, aux producteurs agricole , IN: recueil de textes : Instruction, Circulaire , Note, relative au domaine et a la conservation foncière, ministère de l'économie, année: 1989-1990, p 28-36.

4) Instruction interministérielle N: 24/SPM du 30 janvier 1993, relative a: A/S de la convention BADR relative au paiement du patrimoine cédé aux EAC/EAI.

5) Instruction interministérielle N: 236/SPM du 22 mai 1993, relative a:

- terre des EAC et EAI objet d'intégration dans les secteurs d'urbanisation.
- poursuite de l'opération d'établissement des actes administratifs des EAC et EAI.

6) Instruction interministérielle N: 581/MDB/94 du 30 mai 1994, relative a la restitution des terres nationalisées – investissements réalisés par l'Etat.

7) Instruction interministérielle N: 01 du 03/03/2005(ministère des finances, ministère de l'agriculture et du développement rural.)

8) Instruction ministérielle N: 121/SM du 24 août 1991, relative a l'établissement des actes administratifs-
IN: recueil de textes sur le foncier en agriculture 1990-1991-1992 numéro spécial. Ministère de l'agriculture, C.N.D.A, p 79- 82.

9) Instruction ministérielle N: 118/SM du 29 mars 1992, relative au règlement du contentieux foncier.

10) Instruction ministérielle N: 897/SPM du 12 novembre 1996, relative a l'établissement des actes administratifs au profit des exploitations du domaine national.

❖ ***NOTES*** :

1) Note N: 499/SG (ministère de l'intérieur) du 26/12/1987 relative aux travailleurs permanents étrangers exerçant au niveau des DAS.
IN: recueil de texte législatifs et réglementaire sur la réorganisation du domaine agricole national, septembre 1989, ministère de l'agriculture, C.N.D.A, p17.

2) Note N: 01538E/ DADF relative aux terres agricoles ou a vocation agricole appartenant a des étrangers- expropriation.
IN: recueil de textes- Instructions – Circulaires- Notes- relative au domaine et a la conservation foncière .ministère de l'économie, Année 1989/1990, p100.

3) Note N: 01362E/ DADF/R.C, du 24 avril 1990, relative aux actes administratifs consacrant les droits immobilière consenties dans le cadre de la loi 87/19, aux producteurs agricoles – rémunération dominale.
IN: recueil de textes : Instructions, Circulaires, Notes, relatives au domaine et a la conservation foncière, ministère des finances, année 1993, p99.

4) Note ministérielle N:52/SM/91 du 22 janvier 1991 relative: a /s infrastructures du secteur agricole.

5) Note N: 1727E/ DGDN/DODF du 17 avril 1993, relative : actes administratifs consacrant les droits immobilières consentis dans le cadre de le loi 87/19 du 08/12/1987 au producteurs agricoles.
IN: recueil de textes : Instructions – Circulaires – Notes relatives au domaine et a la conservation foncière, ministère des finances, année 1993, p17.

6) Note ministérielle N:158/SPM du 06 mars 1994 relative a la mise en œuvre des loi : N87/19 du 08/12/ 1987 et 90/25 du 18/11/ 1990, clarification de quelques dispositions.

7) Note du direction général du domaine national N: 02731-E/DGDN/DODF du 16/09/1990, relative a la redevance due au titre du droit de jouissance octroyé sur les terres agricoles du domaine national.
IN: recueil de textes : Instructions – Circulaires –Notes, relatives au domaine et a la conservation foncière, ministère de l'économie, année:1990, p43 a 45.

8) Note de la direction de l'aménagement rural, de l'organisation foncière et de la protection du patrimoine, ministère de l'agriculture et de la pèche, N:352/DAROFPP/Y du 09/07/1996.

9) Note aux succursales N:103/93 du 01/02/1993, direction du financement de l'agriculture, BADR. Relative a la conservation relative au patrimoine cède aux EAC/EAI.

❖ ***ARRETS ET TELEX***:

1) Arrête interministériel N: 105/SM du 22/03/1992, relatif aux droits de construction applicable aux territoires situes hors des parties urbanisées des communes.
IN: recueil d'information : Circulaires, Décisions, Instructions, Notes.
Volume VIII N:1-janvier-fevrier-mars, ministère de l'agriculture, 1992, p:143-146.

2) Télex du ministre de l'agriculture N: 0475 du 14/01/1988, relatif aux demandes de réintégration formulées par les bénéficiaires EAC et EAI.
IN: recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole national, ministère de l'agriculture, C.N.D.A, septembre 1989, p31.

الموضوع	الصفحة
المقدمة	ص 01 - 16
الفصل الأول : مدلول حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية	ص 17 - 83
المبحث الأول: تمييز حق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع في ظل القواعد العامة	ص 18 - 38
المطلب الأول: مميزات حق الانتفاع في ظل القواعد العامة	ص 18 - 34
الفرع الأول: تعريف حق الانتفاع	ص 18 - 23
الفرع الثاني: خصائص حق الانتفاع	ص 24 - 34
أولا: حق الانتفاع حق عيني	
ثانيا: حق الانتفاع يرد على شيء مملوك للغير غير قابل للاستهلاك	
ثالثا: حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع (حق مؤقت)	
المطلب الثاني:الخصائص المميزة لحق الانتفاع الدائم	ص 34 - 38
الفرع الأول: حق الانتفاع حق دائم	ص 35 - 35
الفرع الثاني: حق الانتفاع الدائم قابل للاستخلاف	ص 36 - 38
المبحث الثاني: مميزات حق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع في ظل القوانين الخاصة	ص 39 - 85
المطلب الأول: ماهية حق الانتفاع الدائم	ص 40 - 45
المطلب الثاني: خصائص حق الانتفاع الدائم	ص 45 - 85
أولا: أنه حق دائم	
ثانيا: أنه يمنح بمقابل	
ثالثا: حق الانتفاع الدائم قابل للنقل	
رابعا: حق الانتفاع الدائم قابل للتنازل	
خامسا: حق الانتفاع الدائم قابل للحجز عليه	
سادسا: حق الانتفاع الدائم غير قابل للتحديد أو التجريد إلا بمقتضى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة	
الفصل الثاني: القيود الواردة على التصرف في حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية	ص 84 - 232
المبحث الأول: القيود المفروضة على التصرف في حق الانتفاع الدائم	ص 86 - 119
المطلب الأول: الشروط الواجب توفرها في المتصرف إليهم في القانون 19/87	ص 86 - 108
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية للمستفيد	ص 88 - 94

أولا: أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا	
ثانيا: أن يتمتع بالجنسية الجزائرية	
ثالثا: أن لا تكون للمستفيد مواقف معادية للثورة التحريرية	
رابعا: أن يكون المستفيد قادرا على الاشتغال بالفلاحة	
خامسا: أن لا يملك المستفيد أرضا خاصة.	
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحالة المهنية للمستفيد.	ص 94- 108
أولا: الفئة الأولى	
ثانيا: الفئة الثانية	
ثالثا: الفئة الثالثة	
المطلب الثاني: الشروط الإضافية التي أملتها بعض النصوص التطبيقية	ص 108 - 119
الفرع الأول: الشروط الواردة في المناشير الوزارية المشتركة	ص 108- 110
أولا : المنشور الوزاري المشترك رقم : 318/SM المؤرخ في 1989/03/18	
ثانيا : المنشور الوزاري المشترك رقم : 548/SM المؤرخ في 1989/06/03	
الفرع الثاني : الشروط الواردة في المناشير الوزارية	ص 111 - 119
ثالثا : المنشور الوزاري رقم : 483/SM المؤرخ في 1992/10/13	
رابعا : المنشور الوزاري رقم : 508/SM المؤرخ في 1992/11/02	
المبحث الثاني : ممارسة الرقابة من طرف الدولة بصفتها مالكة للرقابة	ص 119- 232
المطلب الأول : ممارسة حق الشفعة من طرف الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري	ص 120- 173
الفرع الأول : حق الشفعة في القواعد العامة	ص 121- 156
أولا : مفهوم الشفعة	
ثانيا : أسباب الشفعة وشروطها	
ثالثا : الإجراءات المتبعة في ممارسة حق الشفعة	
رابعا : آثار الشفعة :	
أولا : علاقة الشفيع بالبائع	
ثانيا : علاقة الشفيع بالمشتري	
ثالثا : علاقة الشفيع بالغير	
خامسا : موانع الشفعة ومسقطاتها	
الفرع الثاني : أحكام الشفعة في ظل القانون 19/87 وقانون التوجيه العقاري (حالات تدخل الدولة لأجل ممارسة حقها في الشفعة عن طريق الديوان)	ص 156 - 173

أولا : حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حصته ثانيا : الشفعة في حالة عدم استثمار الأرض الفلاحية ثالثا : حالة وفاة المستفيد والورثة لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانونا رابعا : حالة توقيع حجز على الحصص المكونة لذمة المستثمرة خامسا : حالة عندما تفقد الأرض طابعها الفلاحي وتصبح قابلة للبناء عليها سادسا : حالة الاخلال بالالتزامات وإسقاط حق الانتفاع	
المطلب الثاني : مراقبة مدى تنفيذ المستفيدين للالتزامات الواردة في القانون 19/87 والنصوص المطبقة له	ص 173- 232
الفرع الأول : الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيدين من حق الانتفاع الدائم أولا : التزامات مصدرها القانون 19/87 ثانيا : التزامات ناتجة عن حق الانتفاع ثالثا : التزامات مصدرها القانون المدني رابعا: التزامات مصدرها الاتفاق بين المستفيدين	ص 173- 200
الفرع الثاني : آليات متابعة مدى امتثال المستفيدين للالتزامات الواردة في القانون 19/87 والنصوص المطبقة له أولا : حالات إسقاط حق الانتفاع الدائم ثانيا : إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم أولا : الاجراءات المتبعة في حالة إخلال المستثمرة الجماعية بالتزاماتها ثانيا : الاجراءات المتبعة في حالة إخلال أحد الأعضاء أو مجموعة من الأعضاء بالتزاماتهم ثالثا : القاضي المختص بالنظر في إسقاط الحقوق أولا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي. ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الاداري.	ص 201- 232
الخاتمة	ص 233- 243